

COPIA



COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì-Cesena

GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N.106 del 26/09/2019

OGGETTO: VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI, PER L'ANNO 2019

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **ventisei** del mese di **settembre** alle ore 8,30 in SAN MAURO PASCOLI, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Alla trattazione dell'argomento risultano presenti ed assenti:

GARBUGLIA LUCIANA	SINDACO	Presente
NICOLETTI CRISTINA	ASSESSORE E VICESINDACO	Presente
MERCIARI FAUSTO	ASSESSORE	Presente
CASADEI KATIA	ASSESSORE	Presente
BIANCHINI TIZIANO	ASSESSORE	Presente
PRESTI STEFANIA	ASSESSORE	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE PIRACCINI LIA

Il Sig. GARBUGLIA LUCIANA in qualità di Presidente constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione;

Visti i pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTAZIONE UNANIME E PALESE, RESA PER ALZATA DI MANO,

DELIBERA

di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione.

Successivamente, in considerazione dell'urgenza del caso, CON VOTAZIONE UNANIME E PALESE,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI, PER L'ANNO 2019

Uff. proponente Settore Contabile
L'Assessore Stefania Presti

PREMESSO che:

- con Deliberazione dell'Unione Rubicone e Mare n. 15 del 14/05/2018 sono stati approvati PSC e RUE Intercomunali, ai sensi della LR. 20/2000, per i Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone, entrati in vigore dal 30/05/2018, data di pubblicazione sul BUR Emilia Romagna;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10/05/2018, è stato approvato l'aggiornamento e integrazione della convenzione rep. 58 del 26/09/2012 avente ad oggetto il conferimento all'Unione dei Comuni del Rubicone delle funzioni relative alla programmazione territoriale (Urbanistica ed Edilizia);
- con Convenzione rep. n. 78 del 10/09/2018, approvata con Delibera di Consiglio dell'Unione n. 14 del 14/05/2018, è stata integrata ed aggiornata la Convenzione rep. n. 58 del 26/09/2012 di conferimento all'Unione dei Comuni Rubicone e Mare delle funzioni relative alla programmazione territoriale (urbanistica, edilizia) specificando, all'allegato 1, la competenza di rango intercomunale per la predisposizione della delibera di approvazione dei valori minimi di riferimento ai fini IMU;

VISTI:

- l'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, valido anche ai fini della IUC - Imposta Municipale Propria (IMU), come previsto dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, in base al quale "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 di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.";
- l'art. 11-quaterdecies, comma 16, del DL n. 203/2005 convertito in legge n. 248/2005 che dispone che "... Ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504/1992, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. 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...";

- l' art. 36, comma 2 del D.L. n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006 per cui: "...Ai fini dell'applicazione (...) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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".

EVIDENZIATO che con delibera di Giunta Comunale n. 130 del 30/11/2017, integrata con Delibera di G.C. n. 135 del 14/12/2017, il Comune di San Mauro Pascoli Rubicone ha proceduto all'aggiornamento dei valori minimi di riferimento ai fini IMU;

VISTA la delibera di G.U n. 43 del 22/05/2019, successivamente integrata dalla delibera di G.U n. 45 del 19/6/2019, immediatamente esecutive, con la quale sono stati approvati:

- la relazione "Valutazione delle aree fabbricabili ai fini IMU per i Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone", redatta da parte dell'arch. Sandra Vecchietti, che si allega materialmente al presente atto, alla lettera A, a formarne parte integrante e sostanziale, la quale costituisce relazione metodologica ai fini della determinazione dei valori e descrive puntualmente i parametri utilizzati;
- i valori minimi di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, per l'anno 2019, per i Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone che si allega materialmente al presente atto, alla lettera B, a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTA la delibera di G.U n. 50 del 31/7/2019, immediatamente esecutiva, con la quale è stata approvata la relazione metodologica per la determinazione dei valori venali di riferimento per le equivalenti aree fabbricabili nel caso di manufatti censiti al catasto fabbricati, nelle categorie senza rendita (F/2, F/3 ed F/4), e per gli immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, che si allega materialmente al presente atto, alla lettera C, a formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di prendere atto del contenuto degli atti sopra citati ed in particolare degli allegati alle suddette deliberazione che vengono riallegati al presente atto;

DATO ATTO che la determinazione dei valori di riferimento, ai sensi dell'art. 3 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imu, costituisce atto di orientamento per il contribuente e strumento deflattivo del contezioso in quanto autolimitazione unilaterale del potere di accertamento poiché:

- il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori

delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'IMU qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;

- qualora il contribuente decida di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune gli uffici competenti provvederanno, in fase di accertamento, a verificare la situazione particolare;

DATO ATTO che le analisi condotte riportano per il Comune di San Mauro Pascoli una stima del gettito IMU da aree fabbricabili a livello teorico, rispetto al gettito atteso a livello teorico con i valori minimi di riferimento deliberati in precedenza, in leggero aumento;

RILEVATO che:

- il bilancio di previsione 2019/2021 ha tenuto conto di una conferma del gettito per aree fabbricabili riferibile alle previsioni urbanistiche contenute nel PSC e RUE;
- Il dato previsionale andrà monitorato attentamente in relazione agli incassi della prima rata, operando se del caso, variazioni al bilancio di previsione;

RICHIAMATE:

- la Delibera di C.C. n. 81 del 22/12/2018 di approvazione della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di programmazione (DUP) 2019/2021, esecutiva
- la Delibera di C.C. n. 82 del 22/12/2018 di approvazione del bilancio di previsione 2019/2021, esecutiva;
- la Delibera G.C. n. 5 del 10/1/2019 di approvazione del Piano Esecutivo di gestione (Peg) anno 2019 - parte contabile;
- la Delibera G.C. n. 6 del 10/1/2019 di approvazione del Piano Esecutivo di gestione (Peg) anno 2019 - piano degli obiettivi;

ACQUISITO, in ordine alla presente proposta di deliberazione i pareri di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTI:

- il Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504;
- il D. Lgs. n. 23 del 14/03/2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale";
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;

D E L I B E R A

1) di recepire il contenuto della delibera della Giunta dell'Unione Rubicone e Mare n. 43 del 22/05/2019, immediatamente esecutiva, come successivamente modificata ed integrata dalla deliberazione G.U. n. 45 del 19/6/2019 ed in

particolare la relazione metodologia "Valutazione delle aree fabbricabili ai fini IMU per i comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone" e i valori minimi di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili "Tabelle Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone", documenti che si allegano rispettivamente **quali allegati "A" e "B"** al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

2) di recepire il contenuto della delibera della Giunta dell'Unione Rubicone e Mare n.50 del 31/07/2019, immediatamente esecutiva, ed in particolare la nota metodologica di "Determinazione del valore dell'equivalente area fabbricabile per il caso di manufatti censiti al catasto fabbricati, nelle categorie "senza rendita" (f/2, f/3 ed f/4), e per immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), legge 5 agosto 1978, n.457" documento che si allega quale allegato "C" al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

3) di dare atto che la determinazione dei valori di riferimento, ai sensi dell'art. 3 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imu, costituisce atto di orientamento per il contribuente e strumento deflattivo del contezioso in quanto autolimitazione unilaterale del potere di accertamento poiché:

- il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'IMU qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;
- qualora il contribuente decida di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune gli uffici competenti provvederanno, in fase di accertamento, a verificare la situazione particolare.

AM/gp

COPIA

Foglio Pareri

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI, PER L'ANNO 2019

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Art.49, comma 1 - D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

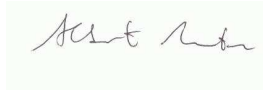
In ordine alla regolarità tecnica, il sottoscritto esprime:

PARERE FAVOREVOLE

San Mauro Pascoli, 23-09-2019

Il Responsabile del Settore

F.to MERANTE DOTT. ALBERTO



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(Art.49, comma 1 - D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

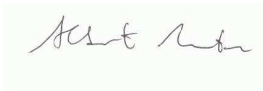
In ordine alla regolarità contabile, il sottoscritto esprime:

PARERE FAVOREVOLE

San Mauro Pascoli, 23-09-2019

Il Responsabile del Settore Finanziario

F.to MERANTE DOTT. ALBERTO



COPIA
GIUNTA COMUNALE

Letto, confermato, sottoscritto.

SINDACO
F.to GARBUGLIA LUCIANA

SEGRETARIO COMUNALE
F.to PIRACCINI LIA

PUBBLICAZIONE

San Mauro Pascoli, 05-10-2019 Reg.n. 493

Copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'ADDETTO
F.to PETRILLO GAETANINA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. N. 267/2000
- in data a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. N.267/2000

-
- E' stata comunicata ai capigruppo Consiliari in elenco con prot. n. 14957 del 05-10-2019 (art.125,D.Lgs. 267/2000).

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 05-10-2019 al 20-10-2019 e contro di essa non sono stati presentati reclami, nè opposizioni.

San Mauro Pascoli, _____

Il Responsabile Settore Amministrativo
F.to PETRILLO GAETANINA

E' copia conforme all'originale e si rilascia in:
() carta libera soltanto per uso amministrativo
() in bollo per gli usi di legge

San Mauro Pascoli, _____

Il Responsabile Settore Amministrativo



Unione Rubicone e Mare



Valutazione delle aree fabbricabili
ai fini IMU per i Comuni di Gatteo
San Mauro Pascoli e
Savignano sul Rubicone

INDICE

INTRODUZIONE.....	
1 L'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA: RICHIAMI NORMATIVI	
2 GLI STRUMENTI URBANISTICI	
3 LA METODOLOGIA ADOTTATA	
3.1 Il "valore di trasformazione" e le variabili dal valore incognito	
4 LE INDAGINI DI MERCATO.....	
4.1 Le attività preliminari	
4.2 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	
4.3 Le fonti dirette	
4.4 L'incidenza area	
4.5 I parametri di riferimento	
4.6 Il saggio di sconto	
5 LE ASSUNZIONI ATTINENTI AL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE	
6 I VALORI VENALI OTTENUTI	

INTRODUZIONE

Il presente elaborato ha come oggetto l'individuazione dei valori venali delle aree fabbricabili dei Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone – appartenenti all'Unione Rubicone e Mare – ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU). Più precisamente, nell'elaborato dapprima viene illustrata la metodologia estimativa predisposta per individuare, su base parametrica, i valori venali delle aree fabbricabili a fini tributari e, secondariamente, tale metodologia viene applicata alle aree ricadenti negli "ambiti urbanizzabili" del PSC, nelle "aree di qualificazione diffusa" e negli ambiti consolidati disciplinati dal RUE.

Il presente studio viene condotto a seguito dell'approvazione formale del PSC e del RUE intercomunali ai sensi della Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 20 del 2000, avvenuta con deliberazione di Consiglio dell'Unione n.15 del 14/05/2018. Il PSC individua, infatti, gli ambiti di trasformazione urbanistica e definisce, per ciascuno di essi, gli obiettivi e le condizioni di trasformazione. Fra tali ambiti, ai sensi della Legge Regionale n.24/2017, che ha abrogato la precedente Legge 20/2000, sopra richiamata, la Delibera di indirizzo, approvata con deliberazione di Consiglio dell'Unione n.7 del 10/04/2019, ha selezionato quelli da attuare attraverso accordi operativi (art.38), nel rispetto dei termini perentori, definiti dall'articolo 4 della Legge 24.

Con deliberazione di Giunta n.37 dell' 8/5/2019 è stata definita una nuova pubblicazione dell'Avviso pubblico di manifestazione di interesse, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 24/2017 per selezionare parte delle previsioni del PSC vigente, da attuare attraverso Accordi operativi.

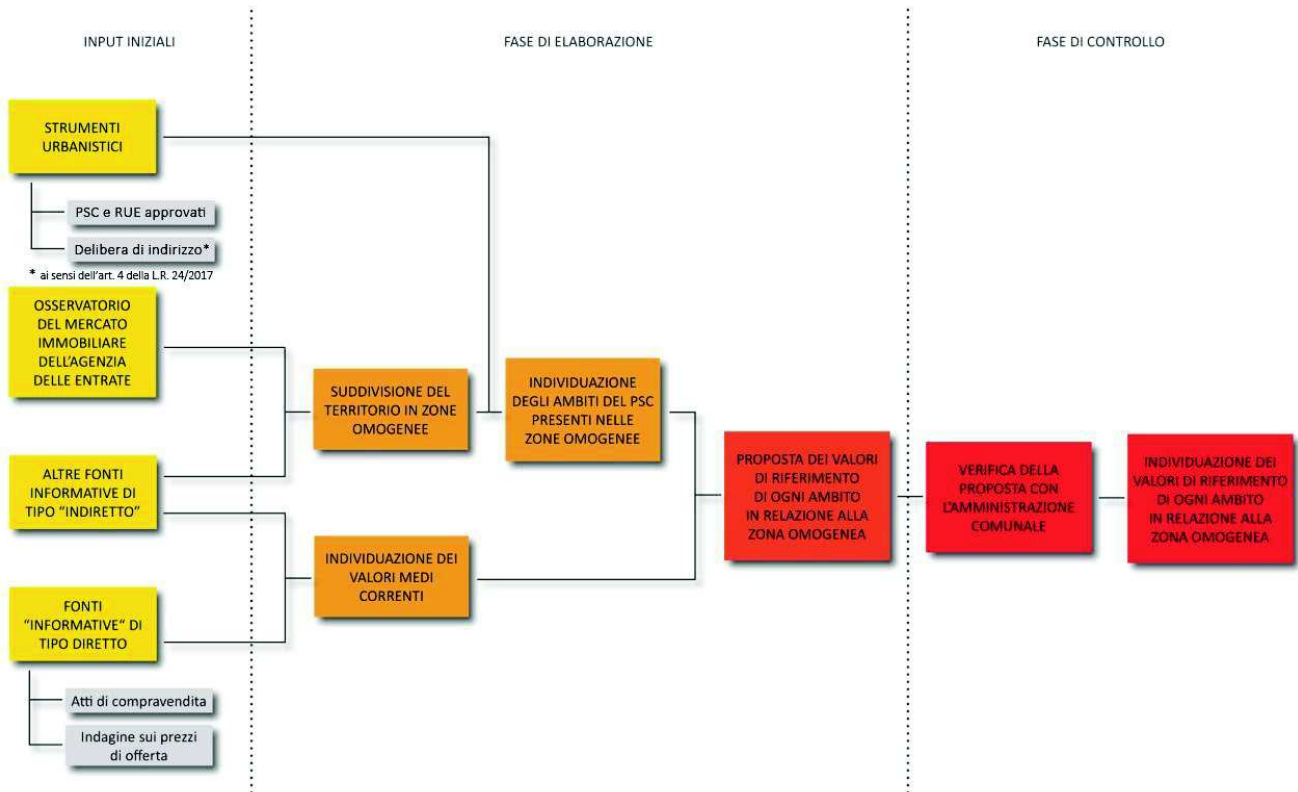
Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) disciplina le trasformazioni nel territorio urbano e in quello rurale non sottoposte ad Accordo operativo e definisce le regole perequative per l'attribuzione delle quantità edificatorie alle aree urbanizzabili.

Il presente studio riporta gli esiti delle elaborazioni svolte nell'ambito delle seguenti attività:

1. schedatura delle aree edificabili di nuova previsione e di quelle in attuazione del precedente strumento urbanistico;
2. schedatura delle aree sottoposte a qualificazione diffusa dal Regolamento Urbanistico Edilizio;
3. valutazione delle aree fabbricabili all'interno dell'ambito urbano consolidato (a funzione residenziale e produttiva);
4. definizione della metodologia estimativa, costituita da una applicazione semplificata del criterio del "valore di trasformazione" in aderenza alle variabili indicate dalla legge istitutiva dell'IMU;
5. svolgimento di indagini riferite ai valori espressi dal mercato immobiliare per gli edifici nuovi, i costi di urbanizzazione, le aree edificabili;
6. stima del valore delle nuove aree urbanizzabili ai fini IMU previste dal PSC, aggiornamento dei valori delle aree ricadenti in Piani Urbanistici Attuativi in corso di attuazione e degli ambiti urbani consolidati, comprese le aree di qualificazione diffusa.

La Figura 1 riporta, in forma schematica, la metodologia utilizzata per l'individuazione dei valori delle aree fabbricabili.

Figura 1 – Schema del percorso metodologico



1. L'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA: RICHIAMI NORMATIVI

L'Imposta Municipale Unica o Imposta Municipale Propria (IMU), istituita dal D. Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, è entrata in vigore il 1° gennaio 2012 sostituendo l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) che era stata introdotta dal D. Lgs. n. 504/92.

L'imposta si applica ai fabbricati, alle aree fabbricabili ed ai terreni agricoli situati nel territorio dello Stato, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

La base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti al catasto, "il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con criteri e modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 52 del testo unico delle disposizioni relative all'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, n. 131" (art. 5, comma 2). Le rendite catastali urbane sono state rivalutate del 5% a partire dal 1997 (Legge n. 662/96, art. 3).

Per quanto concerne 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 (*n.d.r. ambito*) di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche" (art. 5, comma 5).

Fino al 2011, fino a quando cioè era in vigore l'ICI, i Comuni provvedevano a "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso". Ciò ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g) del D. Lgs. 446/1997.

La circolare Min. Fin. N. 296/E del 31 dicembre 1998, aveva precisato al riguardo che la "fissazione, da parte del Comune, dei valori delle aree fabbricabili [...] 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. [...] Se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare 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."

Tuttavia, dopo che l'art. 4, comma 1, del D.L. 16/2012 ha soppresso il richiamo della disciplina dell'ICI all'articolo 59 del D. Lgs. 446/1997, è stata messa in dubbio la funzione di "valori di soglia" ai fini del potere di accertamento posseduta dai valori deliberati dai Comuni. Ferma restando la loro generale utilità quali indicazioni di valore per i contribuenti, il Ministero delle Finanze, nelle proprie "linee guida regolamentari", ha però chiarito che "nulla vieta [...] che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l'IMU."

Per quanto riguarda l'aliquota da applicare alla base imponibile, e cioè al valore venale delle aree fabbricabili in comune commercio, essa è definita dalle Amministrazioni Comunali con delibera di

Consiglio Comunale. L'aliquota è compresa tra il 4 e il 7,6 per mille, a seconda della tipologia di immobili ai quali si applica. Diverse disposizioni disciplinano la possibilità di articolare l'aliquota entro tale intervallo ed anche i casi in cui tale aliquota può essere fissata in misura minima inferiore al 4 per mille o massima fino al 10,6 per mille.

Ai fini della qualificazione delle aree fabbricabili, l'art. 2, comma 1 lettera b), D. Lgs n. 504/92, indica che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Pertanto, secondo la Circolare 209/E/1997 del Ministero delle Finanze "l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un Piano Regolatore Generale; 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 e tale situazione influenzerà la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio."

La Corte di Cassazione ha tuttavia successivamente emesso, sull'argomento, sentenze contrastanti. Per un verso, è stato affermato il principio secondo il quale, sempre a fini fiscali, l'edificabilità di un'area non deve necessariamente discendere da piani attuativi o particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un Piano Regolatore Generale, anche se l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile secondo i criteri stabiliti dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92. Per l'altro, la Corte ha asserito che a fini fiscali non può essere considerata come edificabile l'area così qualificata solo da un Piano Regolatore Generale, quando manchino (e siano invece richiesti) piani urbanistici già attuabili o particolareggiati, e ciò impedisca la concreta edificabilità del terreno.

La controversa questione è stata risolta dalla legge 248 del 2 dicembre 2005, la quale, all'art. 11 – quaterdecies, comma 16, stabilisce che "un'area è da considerare comunque fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."

La legge 4 agosto 2006, n. 248, di conversione in legge del "Decreto Bersani" ha poi sancito che (art. 36, comma 2) "ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro [...] 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".

Le successive sentenze della Corte di Cassazione sono naturalmente coerenti alla disposizione, e, in una più recente, la 2107/20171, relativa ad un comune del parmense è fatto, nel merito, esplicito riferimento agli strumenti del sistema di pianificazione regionale:

¹ Suprema Corte di Cassazione, Sezione 5 Civile, sentenza 28 settembre 2006, n. 25506.

“un'area è da considerarsi 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. Ne deriva che, essendo i terreni di che trattasi inseriti nel piano strutturale comunale, per ciò solo erano da considerarsi fabbricabili, ancorché in relazione ad essi non fosse stato adottato il piano operativo comunale.”

2. GLI STRUMENTI URBANISTICI

La consapevolezza che molteplici elementi omogenei caratterizzano i Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone, ha condotto l'Unione ad affrontare in modo unitario la pianificazione e la gestione del territorio individuando comuni asset strategici. E' stato così avviato il percorso di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati, come sopra richiamato, con deliberazione n.15 del 14 maggio 2018.

Il territorio comunale di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone si sviluppa a partire dalla linea di costa fino alle prime pendici collinari presentando una morfologia quasi esclusivamente pianeggiante; è attraversato longitudinalmente da sud a nord-est dai fiumi Rigossa, Rubicone ed Uso, che per alcuni tratti segnano i confini amministrativi tra i diversi territori comunali. L'affaccio sul mare è limitato a un tratto di circa 1725 m.

La struttura insediativa è costituita dai tre centri capoluogo e da alcune frazioni e nuclei: Fiumicino, Gatteo a Mare e Sant'Angelo nel comune di Gatteo; San Mauro mare nel Comune di San Mauro Pascoli; Capanni, Fiumicino e Savignano a Mare nel comune di Savignano sul Rubicone.

Gli ambiti urbani sono costituiti oltre che dai centri storici, da un tessuto consolidato prevalentemente a bassa e media densità caratterizzato dalla compresenza di funzioni abitative e produttive; da segnalare la presenza di lotti ancora inediticati.

Gli insediamenti turistici nella fascia costiera sono costituiti da tessuti turistico ricettivi alberghieri a Gatteo Mare e San Mauro mare e da strutture ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici) a Savignano a Mare.

La maggior parte delle aree urbanizzabili sono individuate nei capoluoghi, a ricucitura dei tessuti residenziali e di quelli produttivi, mentre l'area ad alta centralità è posta tra i centri principali con la funzione di incrementare e qualificare i servizi degli insediamenti.

Le tipologie d'ambito prevalenti previste nel PSC dell'Unione Rubicone e Mare sono ricomprese nelle seguenti categorie:

- ambiti di conservazione (A7): includono i centri storici e i nuclei storici;
- ambiti consolidati (A10): includono le aree già costruite in cui è possibile edificare su lotti liberi residui o effettuare interventi di rigenerazione diffusa dei singoli edifici, oltre che intervenire sulle aree inedificate con interventi di rigenerazione urbana (schede di qualificazione diffusa);
- ambiti da riqualificare (A11): sono costituiti da aree edificate che necessitano di un miglioramento della propria struttura morfologica (reperimento di aree per standard e spazi pubblici, miglioramento del livello di funzionalità della rete viaria), funzionale (dismissione di attività produttive e insediamento di nuove funzioni) o fisica (interventi rigenerativi);
- ambiti per nuovi insediamenti residenziali (A12): in tale categoria rientrano le nuove aree urbanizzabili introdotte dal PSC, nonché i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in corso di attuazione al momento dell'approvazione del PSC;

- ambiti specializzati per attività produttive (A13): comprendono i tessuti produttivi consolidati, quelli in corso di attuazione, quelli di progetto, nonché quelli da rigenerare;
- ambiti produttivi ecologicamente attrezzati (A14) APEA di rilievo intercomunale: tali ambiti includono funzioni produttive, terziarie o commerciali;
- il polo funzionale (A15) stazionario con funzioni commerciali e terziarie e il suo ampliamento del polo funzionale;
- l'area ad alta centralità, che costituisce ambito privilegiato per l'attuazione di progetti di valorizzazione ambientale. Possono essere insediate, nello specifico, le seguenti funzioni:
 - strutture portanti primarie della rete ecologica;
 - dotazioni ecologiche che concorrono a contrastare gli effetti del cambiamento climatico sulla società e sull'ambiente migliorando la qualità dell'ambiente urbano;
 - ambiti ottimali per lo sviluppo di attività, servizi e attrezzature per la collettività.

3. LA METODOLOGIA ADOTTATA

Il “valore venale in comune commercio”, ossia la base imponibile ai fini dell’applicazione dell’imposta alle aree fabbricabili, secondo le indicazioni del D. Lgs. n. 504/92, deve essere funzione della zona territoriale/ambito, dell’ubicazione (zona OMI), dell’indice di edificabilità, della destinazione d’uso consentita, degli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi caratteristiche analoghe (cfr. art. 5, comma 5).

Le indicazioni fornite dalla legge portano alla formulazione di una funzione in cui il “valore venale” è la variabile dipendente da un insieme di variabili indipendenti riconducibili alla seguente espressione:

$$V_a = V_{ia} \times Ut \times 1/q^n$$

dove:

V_a = Valore venale dell’area edificabile attualizzato

V_{ia} = Valore di incidenza dell’area (vedi paragrafo successivo) = $V_{me} - C$

V_{me} = Valore di mercato dell’edificato post-trasformazione

C = costi totali = Costo costruzione + (QCC+U1+U2) + spese tecniche + interessi passivi + promozione

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

$1/q^n$ = Fattore di sconto, dove:

$q = 1 + r$ = binomio di interesse, in cui

r = saggio di sconto,

n = numero di anni richiesto dalla trasformazione urbanistica

3.1 Il “valore di trasformazione” e le variabili dal valore incognito

La funzione matematica illustrata nel precedente paragrafo è una delle modalità in cui può esprimersi il criterio estimativo del “valore di trasformazione”. L’applicazione di questo criterio è volta ad individuare il valore di un bene “strumentale” ossia di un bene che, di per se stesso, non dispiega utilità per un potenziale consumatore e che, pertanto, viene inserito in un processo produttivo – nel caso di specie, nel processo della produzione insediativa – ove si combina con altri beni trasformandosi e dando luogo ad un diverso bene – un bene “di consumo” – che dispiega utilità per il consumatore.

Il valore di un bene del genere si ottiene per via differenziale, ossia individuando dapprima il valore del bene finito immesso nel mercato e poi sottraendo da tale valore il prezzo di tutti i fattori produttivi, escluso ovviamente il valore da ricercare che, nel caso specifico, è appunto il valore dell’area edificabile.

Lo sviluppo dell’espressione sopra esposta richiede che siano svolte indagini di mercato indirizzate verso l’individuazione dei seguenti valori:

a) il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale, produttiva, o altra destinazione

prevista dallo strumento urbanistico;

b) il valore percentuale – e quindi anche parametrico – dell'incidenza del valore dell'area sul valore degli immobili di cui alla lett. a);

c) il contributo di costruzione, articolato nelle sue tre componenti di oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria, contributo sul costo di costruzione;

d) il saggio di sconto, per l'attualizzazione di valori fondiari che si presenteranno in futuro.

Nella funzione volta ad individuare i valori venali delle aree edificabili, tali valori interagiranno con dati tecnici urbanistici, quali:

1) l'indice di utilizzazione (o edificabilità) territoriale o fondiario;

2) la destinazione dell'area;

3) la superficie dell'area

4) i tempi della trasformazione urbanistica.

Il successivo capitolo dà conto delle indagini di mercato svolte.

4. LE INDAGINI DI MERCATO

4.1 Le attività preliminari

Preliminarmente all'impiego della metodologia illustrata nel precedente capitolo sono state espletate le seguenti attività:

- analisi della documentazione di natura urbanistica, e, quindi, dei vigenti PSC e RUE;
- studio per la stima dei valori e nello specifico degli aspetti pratici legati all'applicazione dello strumento urbanistico, anche in relazione agli indici di perequazione assunti;
- analisi delle perizie di stima di alcune aree classificate come "ambiti di trasformazione", "ambiti specializzati per attività produttive" ed "aree ecologicamente attrezzate", nello strumento urbanistico vigente.

Le fonti consultate per gli approfondimenti sul mercato immobiliare locale sono principalmente di tipo indiretto, rappresentate da Osservatori nazionali e pubblicazioni periodiche specializzate nel settore immobiliare che forniscono elaborazioni sui dati di compravendita o locazione e sui trend di mercato.

Successivamente sono state effettuate delle indagini dirette. Per un verso sono stati indagati i prezzi di vendita di unità immobiliari a destinazione residenziale e produttiva, per l'altro sono stati analizzati alcuni atti di compravendita di terreni e fabbricati risalenti al periodo compreso tra novembre 2014 e febbraio 2018.

4.2 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate pubblica, con cadenza semestrale, i valori di mercato ed i canoni di locazione dell'intero territorio nazionale sulla base di un'articolazione territoriale dettagliata che tiene conto, oltre che della suddivisione in Province e Comuni, delle zone omogenee presenti all'interno di ogni Comune.

L'OMI sostiene che l'ubicazione sia la caratteristica che influenza maggiormente la differenza di valore degli immobili, in particolar modo per quelli a destinazione residenziale. Pertanto questa fonte suddivide il territorio in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Ne deriva che ogni territorio comunale è suddiviso 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.

Sono state pertanto identificate per i tre Comuni le zone omogenee individuate dall'Agenzia delle Entrate che, in relazione all'uniformità delle caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni, di servizi, ecc., determinano per i beni immobili un analogo grado di apprezzamento nel mercato immobiliare.

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso

(residenziale, ufficio, negozio, ecc), ubicate in una certa zona omogenea. I valori, in sintonia con l'impostazione dell'Osservatorio, si riferiscono "all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea". Pertanto non si riferiscono esclusivamente ad immobili nuovi o di recente costruzione.

Ogni zona omogenea OMI, infine, è identificata da una dislocazione urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana, rurale) che permette di collocarla geograficamente all'interno del territorio comunale.

I valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle zone omogenee dei Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone, sono riportati nelle seguenti tabelle.

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO URBANO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.700	L	4,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.400	L	3,7	4,7	L
Ville e villini	normale	1.500	1.950	L	5,0	6,5	L
Box	normale	850	1.000	L	3,6	4,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.450	1.800	L	6,0	7,8	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.950	2.500	L	9,7	12,6	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							

E1							
Fascia/zona :	Suburbana/SANT'ANGELO, FIUMICINO, CASE RICCI						
Codice di zona:	E1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.300	1.600	L	4,3	5,4	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.350	1.750	L	4,6	5,8	L
Box	normale	880	1.050	L	3,2	3,9	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.200	1.550	L	4,9	7,2	L

COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.400	1.750	L	7,4	9,4	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,4	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E2							
Fascia/zona :	Suburbana/GATTEO MARE						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini							
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,0	14,7	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

VALORI OMI SAN MAURO PASCOLI

AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.750	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.400	L	3,8	4,8	L
Ville e villini	normale	1.500	2.000	L	5,0	6,7	L
Box	normale	850	1.000	L	3,5	4,2	L
Posti auto coperti	normale						

Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.450	1.800	L	6,0	8,1	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.900	2.550	L	9,5	13,4	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							
D1							
Fascia/zona :	Periferica/CENTRO URBANO E ZONA ARTIGIANALE						
Codice di zona:	D1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	1.550	2.000	L	5,3	6,7	L
Abitazioni civili	normale	1.300	1.500	L	4,5	15,3	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.000	1.300	L	3,5	4,5	L
Ville e Villini	normale	1.550	1.800	L	5,2	6,0	L
Box	normale	800	930	L	3,1	3,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.200	1.550	L	4,9	7,0	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.500	2.100	L	7,6	11,1	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E1							
Fascia/zona :	Suburbana/ZONA SUBURBANA RURALE						
Codice di zona:	E1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.150	1.400	L	3,9	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale						
Ville e Villini	normale	1.350	1.650	L	4,6	5,4	L
Box	normale	790	930	L	2,9	3,4	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.100	1.350	L	5,0	6,2	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.200	1.550	L	6,1	8,2	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E2							
Fascia/zona :	Suburbana/SAN MAURO MARE						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini	normale						
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,2	14,7	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

VALORI OMI SAVIGNANO SUL RUBICONE

AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.650	L	4,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.150	1.400	L	3,8	4,8	L
Ville e villini	normale	1.500	2.000	L	5,0	6,7	L
Box	normale	950	1.100	L	4,0	4,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.450	1.700	L	6,0	8,17,6	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.900	2.600	L	9,5	12,9	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							

D1							
Fascia/zona :	Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE						
Codice di zona:	D1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	1.550	1.950	L	5,3	6,8	L
Abitazioni civili	normale	1.350	1.550	L	4,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.350	L	3,9	4,5	L
Ville e Villini	normale	1.600	2.000	L	5,3	6,7	L
Box	normale	870	1.000	L	3,1	3,7	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.200	1.600	L	5,1	6,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.600	2.100	L	8,0	10,5	L
Magazzini	normale	485	630	L	1,7	2,5	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,0	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E2							
Fascia/zona :	Suburbana/SAVIGNANO A MARE E CAPANNI						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini							
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,0	14,7	L
Magazzini	normale	600	910	L	2,5	3,8	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E5							
Fascia/zona :	Suburbana/FIUMICINO E BASTIA						
Codice di zona:	E5						
Microzona catastale:	3						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.200	1.500	L	4,0	5,0	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.350	1.650	L	4,6	5,5	L

Box	normale	840	1.000	L	3,3	3,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.150	1.500	L	4,7	6,4	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.300	1.650	L	6,2	8,2	L
Magazzini	normale	400	520	L	1,6	2,3	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

R2							
Fascia/zona :	Extraurbana/PIANURA FORLIVESE E CESENATE						
Codice di zona:	R2						
Microzona catastale:	4						
Tipologia prevalente							
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.050	1.350	L	3,6	4,7	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.250	1.600	L	4,3	5,3	L
Box	normale	740	910	L	2,7	3,3	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.050	1.350	L	4,5	6,0	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.100	1.500	L	5,7	7,6	L
Magazzini	normale	350	455	L	1,6	2,0	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	370	490	L	1,5	2,0	L
Capannoni tipici	normale	405	560	L	1,7	2,3	L
Laboratori	normale	445	620	L	1,9	2,6	L

4.3 Le fonti dirette

Il quadro conoscitivo del mercato immobiliare locale si completa e precisa con lo studio di fonti dirette che, nel caso in esame, sono rappresentate da atti relativi a recenti compravendite di terreni edificabili e dai prezzi di offerta di immobili nuovi o di recente costruzione.

È stata effettuata, inoltre, una ricerca su annunci immobiliari in merito ai prezzi di unità nuove o di recente costruzione offerte in vendita.

N	Fonte	Tipologia	Indirizzo	Descrizi	Posto auto	Box auto	Classe energetica	Giardino	Costruzione/ Ristrutturazione	Condizione dichiarata	Classe Finiture dichiarata	Prezzo di offerta Riduzione			Prezzo di vendita	Prezzo unitario	P. U. arrotondato
												mq	euro	%			
1	immobiliare.it	Appartamento	Via Albinoni 1, Gatteo	In zona residenziale, appartamenti di nuova costruzione, in palazzina di 11 unità abitative. Le soluzioni sono composte dal soggiorno di circa 30 mq, due camere da letto, bagno con box doccia e balconi in ogni stanza. Riscaldamento a pavimento.	-	1	B	-	2009	n.d.	Economica	70	165.000,00	11,6%	164.808,60	2.354,41	2.350,00
2	immobiliare.it	Appartamento	Via Verdi 47, Gatteo	Appartamento di recente costruzione ben rifinito e in ottimo stato vicino ai servizi e a due passi dal mare. Soggiorno con cucina con affaccio su balcone abitabile, camera matrimoniale, camera singola e bagno, al piano mansardato terza camera da letto matrimoniale e 2° bagno.	-	-	n.d.	-	2008	Buono	n.d.	70	170.000,00	11,6%	169.802,80	2.425,75	2.430,00
3	immobiliare.it	Appartamento	Viale Europa, Gatteo	A 500 metri dal mare, in piccola palazzina di recente costruzione con basse spese condominiali, appartamento al primo piano composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, camera da letto, camera, bagno e 2 balconi.	-	1	n.d.	-	Recente costruzione	Ottimo	Media	55	135.000,00	11,6%	134.843,40	2.451,70	2.450,00
4	immobiliare.it	Appartamento	Via Firenze 6, Gatteo	Appartamento in palazzina residenziale, completamente ristrutturato ed arredato. L'appartamento in perfette condizioni è posto al secondo piano: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno, due camere da letto, disimpegno, due balconi con tende da sole; mansarda con bagno. Aria condizionata in ogni stanza ed in mansarda.	1	1	D	si	Ristrutturato	Ottimo/Ristrutturato	Media	105	259.000,00	11,6%	258.699,56	2.463,81	2.460,00
5	immobiliare.it	Appartamento	Via Shuman, Gatteo	Appartamento in palazzina di recente costruzione al piano 2° con garage/lavanderia. Soggiorno/pranzo servito da balcone, disimpegno con cameretta, camera matrimoniale e servizio box doccia. L'immobile è provvisto di aria condizionata e riscaldamento autonomo.	-	1	C	Comune	2009	Ottimo	n.d.	65	169.000,00	11,6%	168.803,96	2.596,98	2.600,00
6	immobiliare.it	Appartamento	Via Spinelli 27, Gatteo	A soli 400 mt dal mare appartamento nuovo in palazzina di recente costruzione servita da ascensore. Soggiorno-pranzo con terrazzo abitabile, disimpegno, servizio con box doccia, camerina e camera matrimoniale.	-	-	D	-	2010	Ottimo	Economica	55	145.000,00	11,6%	144.831,80	2.633,31	2.630,00
7	immobiliare.it	Appartamento	Via Forlì, Gatteo	Quadrilocale con ingresso indipendente composto da ampio angolo cottura e soggiorno, tre camere da letto e due bagni. Accessoriati di: macchina e split aria condizionata, tapparelle motorizzate, predisposizione per camino o stufa a pellet, allarme, vasca idromassaggio, cassaforte, videocitofono, termo cappotto.	-	1	C	100 mq	In costruzione	n.d.	Economica	85	230.000,00	11,6%	229.733,20	2.702,74	2.700,00

		Tipologia	Indirizzo	Descrizione	Posto auto	Box auto	Classe energetica	Giardino	Costruzione/ Ristrutturazione	Condizione dichiarata	Classe Finiture dichiarata	mq Superficie	euro Prezzo di offerta	% Riduzione	euro Prezzo di vendita	euro/mq Prezzo unitario	euro/mq P.U.arrotondato
1	immobiliare.it	Appartamento	Via Salvator Allende 41, Gatteo	Appartamento su due livelli composto da: soggiorno con angolo cottura , 3 camere, doppi servizi e locale ad uso servizio. Impianto di riscaldamento a pavimento e climatizzatori in ogni stanza.	-	1	B	si	2009	Ottimo	Signorile	139	239.000,00	11,6%	238.722,76	1.717,43	1.720,00
2	Tecnocasa	Appartamento	Sant'Angelo di Gatteo	Appartamento all'ultimo piano composto da soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere da letto e servizi. Riscaldamento e raffreddamento a pavimento, predisposizione per aspirazione centralizzata e doppi vetri permettono di avere una buona prestazione energetica.NON ARREDATO	-	1	A	-	2013	Nuovo	n.d.	93	175.000,00	11,6%	174.797,00	1.879,54	1.880,00
3	immobiliare.it	Villetta a schiera	Sant'Angelo di Gatteo	Villetta a schiera con tutte le nuove tecnologie poste su due livelli e composte a piano terra da soggiorno/pranzo con cucina separabile, bagno, autorimessa e giardino privato; a piano primo 3 camere da letto, bagno e 2 balconi.	-	1	A	si	2017	Nuovo	Signorile	152	289.000,00	11,6%	288.664,76	1.899,11	1.900,00
4	oggi casa	villa	Via Alessandro Volta, Gatteo	Villa unifamiliare di nuova costruzione composta da : Ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 bagni, lavanderia, 3 camere da letto, autorimessa.	-	1	A	900	2013	NUOVO	LUSO	200	400.000,00	11,6%	399.535,00	1.997,68	2.000,00
5	immobiliare.it	Villa	Gatteo	Porzioni di bifamiliare nel centro di Gatteo, con un' ottima esposizione, così composta: soggiorno, cucina, sala da pranzo, 2 bagni, disimpegno, scala interna che dal soggiorno porta al piano superiore dotato di 3 camere da letto, 2 matrimoniali, una singola e bagno.	2	1	A2	215	2016	Nuovo	Signorile	190	385.000,00	11,6%	384.553,40	2.023,97	2.020,00
6	Tecnocasa	Appartamento	Gatteo	Appartamento con ingresso indipendente e giardino. Entrando troviamo il soggiorno con angolo cottura e porta-finestra che porta al terrazzo abitabile.La zona notte è composta da camera matrimoniale con balcone, camera singola e bagno con box doccia. NON ARREDATO	-	1	n.d.	si	2009	n.d.	Signorile	75	170.000,00	11,6%	169.802,80	2.264,04	2.260,00
7	immobiliare.it	Appartamento	Via Aldo Moro, Gatteo	Appartamento dotato di pannelli solari, fotovoltaico, cappotto, infissi pvc. Composizione: soggiorno, cucina abitabile separata, a servizio del soggiorno balcone in parte loggiato con area living; disimpegno, bagno, camera matrimoniale e cameretta al piano. Al piano superiore mansarda abitabile con: camera matrimoniale, servizio, terrazzi.	-	1	B	-	Recente costruzione	n.d.	Signorile	95	220.000,00	11,6%	219.744,80	2.313,10	2.310,00
8	Tecnocasa	Villa	Via Sant'Antonio, Gatteo	Villa con zona giorno comprensiva di cucina abitabile. Tramite una scala si ha accesso alla zona notte completa di camera matrimoniale patronale, due camere singole e bagno. Al piano rialzato ulteriore camera e bagno.	2	2	B	si	2009	Nuovo	Signorile	185	430.000,00	11,6%	429.501,20	2.321,63	2.320,00

								<i>mq</i>	<i>euro</i>	<i>%</i>	<i>euro</i>	<i>euro/mq</i>	<i>euro/mq</i>	
1	immobiliare.it	Capannone	Via Salvador Allende, Gatteo	Vicino all'uscita autostradale Valle del Rubicone e con ampia visibilità, grazie alla zona ricca di strade di principale comunicazione. I capannoni sono di 356 mq con possibilità di realizzare all'interno dello stesso una abitazione incorporata composta da: una sala da pranzo/soggiorno, 2 camere da letto e 2 bagni.	n.d.	In costruzione	Intera	Nuovo	366	320.000,00	11,6%	319.628,80	873,30	870,00
2	immobiliare.it	Capannone	Via Salvador Allende, Gatteo	Vicino all'uscita autostradale Valle del Rubicone e con ampia visibilità, grazie alla zona ricca di strade di principale comunicazione. I capannoni sono di 172 mq con possibilità di realizzare all'interno dello stesso un ufficio con un1 bagno.	n.d.	In costruzione	Intera	Nuovo	172	155.000,00	11,6%	154.820,20	900,12	900,00

		Tipologia	Indirizzo	Descrizione	Posto auto	Box auto	Classe energetica	Giardino	Costruzione/ Ristrutturazione	Condizione dichiarata	Classe Finiture dichiarata	Superficie	Prezzo di offerta	Riduzione	Prezzo di vendita	unitario	arrotondato
												mq	euro	%	euro	euro/mq	euro/mq
1	immobiliare.it	Villa	Via Varsavia, Savignano sul Rubicone	In zona tranquilla circondata da un ampio giardino due ville abbinata a un lato disposte su due piani: salone, cucina, bagno e terrazzo al piano rialzato, in mansarda troviamo tre vani ampiamente fruibili, il secondo bagno e un terrazzo. Al piano interrato cantina e taverna. Al piano terra garage.	1	2	A	si	2016	In costruzione	Al grezzo	200	350.000,00	11,6%	349.594,00	1.747,97	1.750,00
2	immobiliare.it	Villa	Via Praga, Savignano sul Rubicone	In nuovo contesto residenziale adiacente a parco pubblico, due ville abbinata a un lato disposte su tre livelli: ampia zona giorno e bagno al piano rialzato. Al piano primo due camere da letto, il secondo bagno e terrazzo. In mansarda un ampio vano fruibile. Ampia taverna al piano interrato.	1	1	A	200	2016	In costruzione	Al grezzo	160	340.000,00	11,6%	339.605,60	2.122,54	2.120,00
3	immobiliare.it	Appartamento	Savignano sul Rubicone Centro	SAVIGNANO CENTRO: Proponiamo appartamento di nuova realizzazione in classe A, interamente sviluppato al piano terra. Ingresso indipendente ed ampio giardino, soggiorno con angolo cottura di mq 27 circa, disimpegno, bagno, camera matrimoniale, studio. Tramite scala interna alla proprietà troviamo garage di oltre mq 27.	-	1	A	si	2016	Nuovo	Signorile	99	217.000,00	11,6%	216.748,28	2.189,38	2.190,00

		Tipologia	Indirizzo	Descrizione	Posto auto	Box auto	Classe energetica	Giardino	Costruzione/Ristrutturazione	Condizione dichiarata	Classe Finiture dichiarata	Superficie mq	Prezzo di offerta euro	Riduzione %	Prezzo di vendita euro	unitario euro/mq	arrotondato euro/mq
1	immobiliare.it	Appartamento	Via Castelvecchio, Savignano sul Rubicone	Appartamento dallo splendido panorama ad angolo al 1° piano composto da ampio soggiorno/cucin luminosissimo con terrazza loggiata, camera da letto matrimoniale con balcone, camera singola con balcone, bagno. Al piano superiore camera matrimoniale mansardata con ampio terrazzo con vista.	-	2	D	-	2006	Nuovo	Signorile	141	220.000,00	11,6%	219.744,80	1.558,47	1.560,00
2	immobiliare.it	Appartamento	Via Filzi 62 Savignano sul Rubicone	Appartamento adiacente al centro storico, vicino a tutti i servizi, posto al primo piano servito da ascensore, composto da: ingresso su soggiorno con angolo cottura, servito da balcone. Dal disimpegno si accede alla zona notte composta da due camere singole, una camera matrimoniale servita dall' ampio terrazzo, e bagno.	-	1	n.d.	-	2006	n.d.	Media	89	155.000,00	11,6%	154.820,20	1.739,55	1.740,00
3	immobiliare.it	Villetta a schiera	Vicolo Gregorini, Savignano sul Rubicone	In pieno centro storico, adiacente al palazzo del municipio, in pregevole ristrutturazione di palazzo storico con materiali esclusivi. villetta a schiera indipendente, composta da soggiorno con angolo cottura, loggiato con vista panoramica, ampia tavernetta di mq. 42, tre camere letto piu' quarta camera in mansarda, tre bagni, ampio loggiato, scoperto privato e due posti auto.	2	-	C	-	2009	Nuovo	Signorile	198	360.000,00	11,6%	359.582,40	1.816,07	1.820,00

		Tipologia	Indirizzo	Descrizione	Posto auto	Box auto	Classe energetica	Giardino	Costruzione/ Ristrutturazione	Condizione dichiarata	Classe Finiture dichiarata	Superficie <i>mq</i>	Prezzo di offerta <i>euro</i>	Riduzione <i>%</i>	Prezzo di vendita <i>euro</i>	Prezzo unitario <i>euro/mq</i>	Prezzo arrotondato <i>euro/mq</i>
1	immobiliare.it	Appartamento	Via 9 Maggio 1978, Savignano sul Rubicone	Appartamento di recente costruzione in contesto di sole cinque unità, posto ai piani secondo e terzo e così composto: ingresso su soggiorno con angolo cottura, illuminato da porta-finestra con accesso al balcone, che collega la zona giorno alla camera matrimoniale, disimpegno e bagno con doccia. Al piano terzo la zona notte è composta da due camere da letto matrimoniali mansardate e un secondo bagno con vasca idromassaggio. Garage e posto auto al piano terra. Termo cappotto, impianto di allarme, zanzariere, aria condizionata e riscaldamento a pavimento.	-	1	n.d.	-	2008	n.d.	Media	87	149.000,00	11,6%	148.827,16	1.710,66	1.710,00
2	immobiliare.it	Appartamento	Via Portazza 9, Savignano sul Rubicone	Al secondo piano di una piccola palazzina di recente costruzione, appartamento dalle buone finiture. Ingresso nel soggiorno-pranzo, dove passando dalla cucina a vista, si esce nel primodei due balconi presenti. Attraverso un piccolo disimpegno ci si sposta nella zona notte, composta da camera matrimoniale, cameretta e bagno. Attraverso una scala interna si accede al sottotetto, dotato anch'esso di bagno, con vasca.	-	1	n.d.	-	2008	n.d.	Economica	74	169.000,00	11,6%	168.803,96	2.281,13	2.280,00

		Tipologia	Indirizzo	Descrizione	Classe energetica	Anno di costruzione	Tipo proprietà	Condizione dichiarata	Superficie interna mq	Prezzo di offerta euro	Riduzione %	Prezzo di vendita euro	Prezzo unitario euro/mq	P.U. arrotondato euro/mq
1	immobiliare.it	Capannone	Via Fratelli Spazzoli Savignano sul Rubicone	Unità immobiliare ad uso laboratorio facente parte di complesso immobiliare e commerciale che fronteggia la via Emilia. Il cespite è composto da un blocco coperto a volta, di impianto meno recente, eretto su due piani dove insiste il laboratorio-magazzino e da un secondo blocco, edificato nel 2004, che si sviluppa su tre piani, occupato dalla zona uffici.	G	n.d.	n.d.	n.d.	1256	765.000,00	11,6%	764.112,60	608,37	610,00
2	immobiliare.it	Capannone, Immobile commerciale, Magazzino (ASTA)	Savignano sul Rubicone	Immobile che, data la posizione e l'ampia dotazione di parcheggio, si presta non solo ad attività artigianali e produttive, ma anche ad attività di commercio. L'immobile è circondato su tre lati da aree esterne esclusive. Sul fronte verso la via Emilia è presente un piazzale asfaltato e recintato.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	878	603.000,00	11,6%	602.300,52	685,99	690,00
3	immobiliare.it	Capannone (ASTA)	Savignano sul Rubicone	Il complesso industriale risulta parzialmente affittato con contratto stipulato nel 2011 e avente una durata di 20 anni. L'aggiudicatario subentrerà nel contratto di affitto come locatore. Il contesto è urbanizzato, ben collegato alle principali vie di comunicazione. Il complesso interessa un lotto pianeggiante di 27222 mq, quasi completamente recintato con muretto e grigliato metallico e due accessi carrabili automatizzati. Il fabbricato è dotato di cortile esclusivo completamente pavimentato in massetto cementizio armato, oltre ad aree per parcheggio realizzate in autobloccanti. Il complesso industriale è composto da capannone produttivo, blocco uffici e alloggio del custode.	n.d.	2010	n.d.	n.d.	12411	9.685.788,00	11,6%	9.674.552,49	779,51	780,00

4.4 L'incidenza area

Il ricorso all' "incidenza area" consente di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui il contributo di costruzione quantificato sulla base dei valori deliberati dall'Amministrazione Comunale, gli interessi passivi, le spese tecniche ed il profitto ordinario del soggetto promotore dell'intervento.

Il contributo di costruzione è stato stimato sulla base della delibera regionale DAL186/2018, considerando tutti i Comuni in seconda classe ed applicando le riduzioni ammesse dalla Delibera secondo il prospetto seguente (Prospetto A).

Per determinare il valore di incidenza area è stata, quindi, assunta la formula:

$$V_{ia} = V_{me} - C$$

V_{me} = Valore di mercato dell'edificato post-trasformazione

C = costi totali = Costo costruzione + (QCC+U1+U2) + spese tecniche + interessi passivi + promozione

Prospetto A

Categorie funzionali/Localizzazione intervento/Tipo di intervento			U1/U2	NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica <i>euro</i>	1.4.1 RU, addensamento e sostituzione urbana <i>euro</i>		
2° CLASSE	Edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale	Aree esterne al T.U.	U1	57,80	132,60		
			U2	74,80			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	57,80	132,60		
			U2	74,80			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	31,79	72,93	20,66	47,40
			U2	41,14		26,74	
	Edilizia commerciale al dettaglio ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa, persona) <i>(i dati posti nella colonna esterna sono riferiti alla RE senza aumento di CU per esercizi di vicinato e per l'artigianato di servizio)</i>	Aree esterne al T.U.	U1	57,80	132,60		
			U2	74,80			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	57,80	132,60		
			U2	74,80			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	34,68	79,56	22,54	51,71
			U2	44,88		29,17	
	Edilizia produttiva, commerciale all'ingrosso e rurale (svolta da non aventi titolo)	Aree esterne al T.U.	U1	16,32	21,08		
			U2	4,76			
		Aree permeabili ricomprese all'interno del T.U. non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione	U1	16,32	21,08		
			U2	4,76			
		Territorio urbanizzato (T.U.)	U1	9,79	12,65	6,36	8,22
			U2	2,86		1,86	

1.4.6 APEA (-20%)

NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica <i>euro</i>	
€ 46,24	106,08
€ 59,84	
€ 46,24	106,08
€ 59,84	
€ 27,74	63,65
€ 35,90	
€ 13,06	16,86
€ 3,81	
€ 13,06	16,86
€ 3,81	
€ 7,83	10,12
€ 2,28	

1.4.3 Residenze per anziani e strutture socio assistenziali sanitarie (riduzione 50% solo U2)

NC - Nuova costruzione RU - Ristrutturazione urbanistica <i>euro</i>	RE - Ristrutturazione edilizia con aumento di CU <i>euro</i>	RE - Ristrutturazione edilizia senza aumento di CU <i>euro</i>
46,24	32,37	4,62
76,16	53,31	7,62
29,92	20,94	2,99
46,24	32,37	4,62
76,16	53,31	7,62
29,92	20,94	2,99
25,43	20,81	4,62
41,89	34,27	7,62
16,46	13,46	2,99

QCC Gatteo

Zona OMI B1 - Residenziale	Zona OMI E1 - Residenziale	Zona OMI E2 - Residenziale	Zona OMI E1 - Produttivo	Zona OMI E2 - Produttivo	Zona OMI B1 - Terziario	Zona OMI E1 - Terziario	Zona OMI E2 - Terziario	Zona OMI E2 - Commerciale
51,21	46,02	61,60	18,26	18,26	48,24	40,82	60,12	72,73

Ambiti riqualificazione

Articolo 5.3.12	33,29	29,91	40,04	11,87	11,87	31,36	26,53	39,08	47,28
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

QCC Savignano sul Rubicone

Zona OMI B1 - Residenziale	Zona OMI D1 - Residenziale	Zona OMI E2 - Residenziale	Zona OMI E5 - Residenziale	Zona OMI R2 - Residenziale	Zona OMI E2 - Commerciale	Zona OMI D1 - Terziario	Zona OMI E2 - Terziario	Zona OMI B1 - Terziario	Zona OMI E5 - Terziario	Zona OMI R2 - Terziario	Zona OMI E5 - Commerciale
51,95	53,44	61,60	44,53	42,30	80,08	41,56	60,12	46,76	39,34	35,63	57,89

Ambiti di riqualificazione

Articolo 5.3.12	33,77	34,73	40,04	28,95	27,50	52,05	27,02	39,08	30,39	25,57	23,16	37,63
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

QCC San Mauro Pascoli

Zona OMI B1 - Residenziale	Zona OMI D1 - Residenziale	Zona OMI E1 - Residenziale	Zona OMI E2 - Residenziale	Zona OMI E2 - Commerciale	Zona OMI B1 - Terziario	Zona OMI D1 - Terziario	Zona OMI E1 - Terziario	Zona OMI E2 - Terziario
51,95	42,16	44,53	61,60	80,08	48,24	40,82	36,37	60,12

Ambiti di riqualificazione

Articolo 5.3.12	33,77	27,40	28,95	40,04	52,05	31,36	26,53	23,64	39,08
------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Quindi si sono ottenuti i seguenti parametri percentuali di incidenza area:

Incidenza area fuori TU	Savignano sul Rubicone					Gatteo		
	B1	D1	E2	E5	R2	B1	E1	E2
Residenziale	14%	15%	21%	20%	2%	12%	16%	16%
Produttiva		24%	24%	24%	16%		21%	21%
Terziaria	7%	2%	22%	4%	-5%	12%	-1%	21%
Servizi privati								
Servizi pubblici		17%	33%	12%		22%	11%	29%
Commerciale								
Polo funzionale			36%	22%				
RSA	14%	10%						
ERS		3%						
APEA							25%	
Alta centralità		23%		19%				

Incidenza area fuori TU	San Mauro Pascoli			
	B1	D1	E1	E2
Residenziale	14%	14%	5%	14%
Produttiva		24%	24%	24%
Terziaria	12%	7%		21%
Servizi privati		7%		
Servizi pubblici			7%	29%
Commerciale				
Polo funzionale				36%
RSA				
ERS				
APEA				
Alta centralità				

Incidenza area nel TU	Savignano sul Rubicone					Gatteo		
	B1	D1	E2	E5	R2	B1	E1	E2
Residenziale	21%	21%	27%	14%	11%	21%	24%	21%
Produttiva		27%	27%	27%	20%		27%	27%
Terziaria	16%	11%	27%	14%	5%	20%	9%	27%
Servizi privati								
Servizi pubblici		17%	33%	12%		22%	11%	29%
Commerciale								
Polo funzionale			39%	27%				
RSA	14%	14%						
ERS		11%						

Incidenza area nel TU	San Mauro Pascoli			
	B1	D1	E1	E2
Residenziale	21%	21%	14%	21%
Produttiva		27%	27%	27%
Terziaria	20%	16%		27%
Servizi privati		13%		
Servizi pubblici			7%	29%
Commerciale				
Polo funzionale				38%
RSA				
ERS				

4.5 I parametri di riferimento

I valori di mercato unitari pubblicati dall'OMI e più in generale quelli tratti dalle indagini di mercato esperite si riferiscono alla Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), ovvero alla somma:

a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero,

fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

La Superficie totale (St), ossia l'unità di misura che rappresenta la capacità edificatoria delle aree fabbricabili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Si è quindi considerato la SCV coincidente con la St.

4.6 Il saggio di sconto

L'incidenza area precedentemente determinata si riferisce a terreni che possiedono tutte le condizioni per l'immediata trasformabilità e quindi esprime il valore massimo. Tuttavia i diversi ambiti del PSC si caratterizzano per condizioni operative differenti che, in concomitanza con il tempo necessario alla trasformabilità dell'area, determinano, in misura diversificata, una riduzione di tale livello.

Il valore di incidenza dell'area precedentemente estratto dal valore di mercato delle unità immobiliari si concretizzerà solamente – in tale misura - al termine dell'arco temporale necessario per il completamento e l'approvazione dello strumento urbanistico operativo, la pianificazione attuativa, l'ottenimento dei permessi, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'esecuzione dei lavori e la collocazione sul mercato del prodotto edilizio finito. Al fine di individuare il corrispondente valore attuale di un valore che si presenterà solo alla conclusione del processo di edificazione, si rende necessario applicare al valore dell'incidenza area un opportuno fattore di sconto (S), dato da:

$$S = \frac{1}{(1 + r)^n}$$

dove:

r = saggio di sconto espresso in percentuale

n = tempo della trasformazione urbanistica ed edilizia indicato in numero di anni.

Per la stima del saggio di interesse si fa riferimento al concetto di costo medio ponderato del capitale (wacc = weighted average cost of capital). Il wacc esprime la remunerazione attesa sul capitale di rischio investito da parte del soggetto promotore della trasformazione edilizia, sommata al costo del capitale di debito reperito presso soggetti terzi finanziatori (es. istituti di credito). La somma dei due parametri è effettuato dopo aver moltiplicato i coefficienti per la loro intensità di utilizzo:

$$wacc = K_e * (E / E + D) + K_d * (D / D + E)$$

Dove

K_e = remunerazione attesa sul capitale di rischio investito

K_d = remunerazione attesa sul capitale di rischio investito

E = capitale proprio investito

D = capitale di debito reperito

Per quanto riguarda la ripartizione tra capitale proprio e capitale di debito, si assume una suddivisione equilibrata (50:50).

La stima della remunerazione attesa sul capitale di rischio investito (K_e) è data dalla sommatoria di due componenti: il tasso denominato "risk free" rappresentativo del rendimento offerto da investimenti considerati a rischio modesto (BTP Italia a 5 anni, tasso di rendimento medio riferito all'ultimo quinquennio) e un premio per il rischio almeno pari al tasso "risk free", alle quali in questa sede viene aggiunto un 2% per l'immobilizzazione del capitale che tiene conto delle peculiarità degli investimenti immobiliari.

Il costo del capitale di debito (K_d) deriva dal TAEG sulle operazioni a scadenza del settore produttivo (media italiana dei tassi per famiglie produttrici, durata tra 1 e 5 anni, riferimento ultimi 4 trimestri).

5. LE ASSUNZIONI ATTINENTI AL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

Le precedenti assunzioni in merito al contributo di costruzione, ai tempi della trasformazione insediativa e al saggio di attualizzazione, riflettono l'evoluzione delle forme di pianificazione urbanistica.

E' infatti possibile determinare una scala crescente della conformazione del diritto edificatorio (la c.d. conformazione progressiva) nella quale un terreno ancora agricolo, per effetto di un processo di pianificazione formato da più atti, concretizza una edificabilità inizialmente incerta a seguito dell'inclusione nel PSC, poi più concreta, a seguito dell'inclusione nella delibera di indirizzo, ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 24/2017, fino a diventare un lotto pronto per l'edificazione.

Nell'ambito della strumentazione urbanistica intercomunale, adeguata alla Legge Urbanistica Emilia – Romagna n. 20/2000, sono stati individuati gli elementi oggettivi che determinano la progressiva conformazione del diritto di costruzione e le concrete condizioni per la trasformabilità.

Il primo elemento è individuato nell'inserimento di un'area, fino ad allora a destinazione agricola, in un ambito di trasformazione previsto dal PSC. Tale condizione genera una sorta di chance edificatoria che si concretizza solamente con l'inserimento dell'area all'interno di uno strumento operativo, e con la conseguente precisazione degli oneri della trasformazione. La Legge 24/2017, che ha abrogato la precedente Legge 20/2000, stabilisce, che per i Comuni sprovvisti di POC, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti possa avvenire attraverso una Delibera di Indirizzo, assunta dal Consiglio, che seleziona, attraverso un avviso pubblico, le aree cui dare attuazione in tempi prescrittivi, definiti dall'articolo 3. Ulteriori significativi stati di avanzamento nel processo di promozione immobiliare dell'area sono rappresentati dall'approvazione dell'Accordo operativo e dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica, nella quale il promotore privato si impegna ad assumere gli oneri ed obblighi previsti nella convenzione, fino al loro completo assolvimento, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi, fornendo al Comune le necessarie garanzie (fidejussione).

Il processo si conclude con l'edificazione in seguito al rilascio, da parte del Comune, del Permesso di Costruire.

Lo stato di avanzamento del processo di promozione immobiliare è stato analizzato per ogni tipologia di ambito prevista dal PSC, in modo tale da adeguare il valore d'incidenza area, inizialmente quantificato per edifici già ultimati, alle reali condizioni di fatto e di diritto delle aree edificabili.

Il valore massimo, individuato secondo il procedimento illustrato al paragrafo 3.1, è stato ridotto in ragione dei seguenti elementi:

- se l'intervento è ad attuazione diretta in lotto edificabile già urbanizzato, residuale rispetto ad un PUA attuato, al valore dell'area viene sottratto soltanto il contributo sul costo di costruzione;
- se l'intervento ad attuazione diretta è relativo ad un lotto edificabile già urbanizzato, intercluso o connesso ad un PUA in corso, al valore massimo vengono sottratti, oltre al contributo sul costo di

costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria;

- se le aree sono inserite in un PUA approvato con convenzione sottoscritta, ma i lotti non sono ancora commerciabili per la mancanza delle opere di urbanizzazione, al valore massimo sono detratti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le spese tecniche di progettazione urbanistica ed il contributo sul costo di costruzione;
- in tutti gli altri casi, in cui il diritto di costruzione non è ancora pienamente conformato, al valore massimo si detraggono tutti i costi considerati nel precedente caso.

Si valuta quindi il fattore "tempo", attraverso l'operazione di sconto all'attualità di un valore futuro:

- se il lotto è edificabile e già urbanizzato, residuale rispetto ad un PUA attuato o connesso ad un PUA in corso, oppure se il PUA è stato approvato con convenzione sottoscritta ma le opere di urbanizzazione non sono state ancora ultimate, si prevede che la realizzazione degli interventi sia ultimata in 1 anno: in questo caso si attualizza il valore massimo al netto dei costi, come sopra specificati, utilizzando un saggio del 4,12% legato ad un rischio imprenditoriale contenuto o comunque prevedibile, ed all'avvenuta configurazione di condizioni di certezza urbanistico - amministrativa circa i tempi ed i costi;
- se le aree sono soggette a permesso di costruire convenzionato, perchè inserite nel territorio urbanizzato e disciplinate da schede di RUE, si effettua uno sconto all'attualità con tempo di trasformazione pari a 2 anni e saggio del 4,12%;
- se il PUA è stato approvato ma non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica, si effettua uno sconto all'attualità con tempo di trasformazione pari a 3 anni e saggio del 4,12%;
- se le aree di trasformazione previste dal PSC sono state selezionate nella delibera di indirizzo, si effettua uno sconto all'attualità con tempo di trasformazione pari a 4 anni e saggio del 4,12%;
- se è necessario l'inserimento dell'area di trasformazione nella delibera di indirizzo, per le aree interne al TU si prevede che la costruzione sia terminata in 10 anni, mentre per le aree esterne al TU si prevede un tempo di 13 anni; in entrambi i casi si assume un saggio del 10%, che incorpora il maggior rischio imprenditoriale per eventuali maggiori oneri e minori ricavi e l'incertezza che l'area completi il processo di conformazione edificatoria;
- analogamente ai casi di cui sopra, anche per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, le Aree ad alta centralità e le Dotazioni ecologico_ambientali, si prevede per la piena conformazione un tempo di 13 anni e si assume un saggio del 10%.

Il ragionamento appena esposto si traduce nella seguente espressione matematica:

$$V_{ia} (V_{ia \max} - C) / (1 + r)^n$$

dove:

V_{ia} = valore individuato per l'incidenza area

$V_{ia\ max}$ = valore incidenza area massimo

C = valore relativo ai costi da porre in detrazione

n = tempo di realizzazione dell'intervento in numero di anni

r = saggio di sconto

COD	CASISTICHE	INDICE	TEMPO	SAGGIO	Q	VALORE AREA
			anni	%		
1	Lotto edificabile, già urbanizzato, residuale rispetto ad un PUA attuato	UF	1	4,12%	1,04	Va - Qcc
2	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso	UF	1	4,12%	1,04	Va - U2 - Qcc
3	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate	0,16	1	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
4	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)	0,16	2	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
5	Aree con Accordo operativo / PUA approvati senza convenzione sottoscritta	0,16	3	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
6	Aree inserite nella delibera di indirizzo	0,16	4	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
7	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)	0,16	10	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
8	Aree con capacità edificatoria non conformata ossia ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo	0,16	13	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
9	Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate / Aree ad alta centralità /Dotazioni ecologico_ambientali	0,16	13	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc

6. I VALORI VENALI OTTENUTI

I risultati ottenuti in seguito alle precedenti indagini ed elaborazioni sono stati verificati con i dati contenuti negli atti di compravendita. In seguito a ciò, per le aree edificabili sono stati individuati i valori che vengono esposti nelle successive tabelle.

I valori delle aree sono distinti in relazione alla destinazione urbanistica e suddivisi per i tre comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone.

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC B.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	ST	UT	Zona Omi	Valore di Mercato (Superficie Convenzionale Vendibile)	Valore Unitario (Superficie Totale)	Via		Va unitario non attualizzato	Va totale area non attualizzato	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Q	Attualizzazione	Va unitario attualizzato	Va totale area attualizzato	Specifiche stato attuativo
					mq	mq/mq		euro/mqSCV	euro/mqST	%	euro/mqST	euro/mqST	euro					euro/mqST	euro	
PSC	2	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	11.300	0,16	E1	1.750	1.750	16%	276	44	3.123.143	6	4	1,04	0,85	37,63	2.657.389,98	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	11.300	0,16	E1	1.750	1.750	16%	276	44	3.123.143	7	10	1,10	0,39	17,05	1.204.106,99	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	3	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	12.738	0,16	B1	1.825	1.825	12%	227	36	2.887.565	6	4	1,04	0,85	30,86	2.456.943,52	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	12.738	0,16	B1	1.825	1.825	12%	227	36	2.887.565	7	10	1,10	0,39	13,98	1.113.281,42	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	12	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	16.300	0,16	E2	2.100	2.100	16%	346	55	5.636.515	2	1	1,04	0,96	53,14	5.413.479,19	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	13	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Produttivo	23.400	0,16	E1	710	710	21%	152	24	3.548.895	6	4	1,04	0,85	20,65	3.019.649,50	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	13	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Produttivo	23.400	0,16	E1	710	710	21%	152	24	3.548.895	7	10	1,10	0,39	9,36	1.368.252,72	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	14	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	25.400	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	7.020.163	6	4	1,04	0,85	47,03	5.973.248,27	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	14	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	25.400	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	7.020.163	7	10	1,10	0,39	21,31	2.706.576,78	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	1	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	27.000	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	7.462.378	6	4	1,04	0,85	47,03	6.349.515,88	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	27.000	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	7.462.378	8	13	1,10	0,29	16,01	2.161.585,13	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	9.300	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	2.570.375	6	4	1,04	0,85	47,03	2.187.055,47	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	9.300	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	2.570.375	8	13	1,10	0,29	16,01	744.545,99	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	11.400	0,16	E1	1.750	1.750	16%	276	44	3.150.782	5	3	1,04	0,89	39,18	2.791.360,06	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	29.700	0,16	E1	1.750	1.750	16%	276	44	8.208.616	2	1	1,04	0,96	42,47	7.883.803,24	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	22.800	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	6.301.564	6	4	1,04	0,85	47,03	5.361.813,41	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	22.800	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	6.301.564	8	13	1,10	0,29	16,01	1.825.338,56	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale 80% - Terziario 20%	210.000	0,16	E2	2.100	2.100	16%	346	55	72.617.672	3	1	1,04	0,96	53,14	69.744.210,41	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2001	Gatteo	Residenziale	10.720	0,16	E2	2.100	2.100	16%	346	55	3.706.959	6	4	1,04	0,85	47,08	3.154.141,51	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2001	Gatteo	Residenziale	10.720	0,16	E2	2.100	2.100	16%	346	55	3.706.959	8	13	1,10	0,29	16,03	1.073.774,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	14	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	8.000	0,50	B1	1.825	1.825	12%	227	113	1.813.513	3	1	1,04	0,96	108,86	1.741.752,31	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	18	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	23.300	0,30	B1	1.825	1.825	12%	227	68	5.281.855	2	1	1,04	0,96	65,32	5.072.853,59	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	1	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	23.300	0,20	E2	710	710	27%	191	38	4.450.300	6	4	1,04	0,85	32,50	3.786.628,07	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	23.300	0,20	E2	710	710	27%	191	38	4.450.300	8	13	1,10	0,29	11,07	1.289.093,39	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	101.500	0,36	E1	710	710	21%	152	55	15.393.712	5	3	1,04	0,89	48,37	13.637.692,06	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	6	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	60.300	0,27	E1	710	710	21%	152	41	9.145.230	3	1	1,04	0,96	39,33	8.783.355,65	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate

PSC	7	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	165.000	0,37	E1	710	710	21%	152	56	25.024.261	3	1	1,04	0,96	53,89	24.034.057,76	Arece con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	1	Area ecologicamente attrezzata - Art A-14 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	335.000	0,06	E1	745	745	25%	187	11	62.531.833	8	13	1,10	0,29	3,24	18.113.244,57	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area ecologicamente attrezzata - Art A-14 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	335.000	0,06	E1	745	745	25%	187	11	62.531.833	6	4	1,04	0,85	9,53	53.206.479,05	Arece inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Gatteo	Servizi	610.680	0,04	E1	1.550	1.550	11%	163	7	99.540.840	8	13	1,10	0,29	1,89	28.833.435,68	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Gatteo	Servizi	610.680	0,04	E1	1.550	1.550	11%	163	7	99.540.840	6	4	1,04	0,85	5,55	84.696.343,92	Arece non inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	36.200	0,03	E2	2.100	2.100	16%	346	10	12.517.903	2	1	1,04	0,96	9,17	12.022.573,41	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	3_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	6.500	0,32	E1	1.750	1.750	16%	276	88	1.796.498	3	1	1,04	0,96	84,94	1.725.411,48	Arece con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	4_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	5.600	0,38	E1	1.750	1.750	16%	276	105	1.547.753	2	1	1,04	0,96	100,87	1.486.508,36	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	7_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	13.800	0,16	E1	1.750	1.750	16%	276	44	3.814.104	2	1	1,04	0,96	42,47	3.663.181,31	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	1_P	Piani in corso di attuazione	Gatteo	Produttiva	35.000	0,39	E1	710	710	21%	152	59	5.308.177	2	1	1,04	0,96	56,81	5.098.133,46	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
RUE	016_02	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	5.752	0,20	E1	1.750	1.750	16%	276	55	1.589.763	4	2	1,04	0,92	50,99	1.466.439,15	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_05	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	9.600	0,29	E1	1.750	1.750	16%	276	80	2.653.290	4	2	1,04	0,92	73,93	2.447.464,50	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_04	Ambito specializzato per attività produttive - Art A13-1 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	16.660	0,45	E1	710	710	21%	152	68	2.526.692	4	2	1,04	0,92	62,95	2.330.687,22	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_03	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	14.272	0,08	E1	1.750	1.750	16%	276	22	3.944.558	4	2	1,04	0,92	20,40	3.638.563,89	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_06	Ambito urbano consolidato - Ambito di conservazione - Art A10-4 parte e Art A7 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	1.050	0,75	B1	1.825	1.825	12%	227	170	238.024	4	2	1,04	0,92	156,83	219.559,15	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_01	Ambito turistico/terziario da rigenerare - Art A13-5 L 20/2000	Gatteo	Terziario	7.585	0,10	E2	2.300	2.300	29%	670	67	5.081.950	4	2	1,04	0,92	61,80	4.687.724,38	Arece con PDC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	500	0,90	B1	1.825	1.825	21%	377	339	188.606	2	1	1,04	0,96	326,06	181.143,34	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	500	0,90	E1	1.750	1.750	21%	362	326	180.855	2	1	1,04	0,96	312,66	173.699,09	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Servizi Pubblici/Verde privato	500	0,90	E1	1.750	1.750	21%	362	326	180.855	8	13	1,10	0,29	94,30	52.387,39	Arece destinate dal RUE a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	500	0,90	E2	2.100	2.100	21%	450	405	224.979	2	1	1,04	0,96	388,94	216.077,12	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Turistico	500	0,90	E2	2.100	2.100	21%	450	405	224.979	8	13	1,10	0,29	117,30	65.168,55	Arece destinate dal RUE, per particolari tipi di intervento, a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	500	0,90	E2	1.540	1.540	21%	320	288	159.786	2	1	1,04	0,96	276,23	153.463,30	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	500	0,50	E2	1.540	1.540	21%	320	160	159.786	6	4	1,04	0,85	135,96	135.957,15	Area con Piano attuativo in corso, ai sensi della L.R.47/1978
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	500	0,90	E2	1.540	1.540	21%	320	288	159.786	8	13	1,10	0,29	83,31	46.284,31	Arece destinate dal RUE a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Servizi Pubblici	500	0,90	E1	1.550	1.550	11%	163	147	81.500	2	1	1,04	0,96	140,90	78.275,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Produttiva	1.000	0,60	E1	710	710	27%	191	115	191.000	2	1	1,04	0,96	110,07	183.442,18	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Produttiva	1.000	0,60	E2	710	710	27%	191	115	191.000	2	1	1,04	0,96	110,07	183.442,18	Lotto edificabile, già urbanizzato
PSC / RUE	LOTTO LIBERO	Campeggio	Gatteo	Servizi Pubblici	39.788	0,04	E2	2.300	2.300	21%	477	19	18.990.129	8	13	1,10	0,29	5,53	5.500.763,81	Arece destinate dal RUE a pianificazione operativa

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC B.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	ST	UT	Zona Omi	Valore di Mercato (Superficie Convenzionale Vendibile)	Valore Unitario (Superficie UTolare)	Via		Va unitario non attualizzato	Va totale area non attualizzato	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Q	Attualizzazione	Va unitario attualizzato	Va totale area attualizzato	Specifiche stato attuativo
					mq	mq/mq		euro/mqSCV	euro/mqST	%	euro/mqST	euro/mqST	euro			anni	euro/mqST	euro		
PSC	6	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	139.400	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	6.054.351	6	4	1,04	0,85	36,95	5.151.468	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	6	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	139.400	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	6.054.351	8	13	1,10	0,29	12,58	1.753.730	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	10.988	0,34	D1	2.000	2.000	14%	271	92	1.014.104	6	4	1,04	0,85	78,53	862.871	Piano conforme al PRG, presentato in salvaguardia, presa d'atto DGC n.55 del 19 aprile 2018 - depositato
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	10.358	0,17	D1	2.000	2.000	14%	271	46	477.980	6	4	1,04	0,85	39,26	406.699	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.33 del 26/04/2018
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	112.654	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	4.892.732	6	4	1,04	0,85	36,95	4.163.080	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	112.654	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	4.892.732	8	13	1,10	0,29	12,58	1.417.250	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	28.562	0,40	E1	710	710	24%	170	68	1.941.302	6	4	1,04	0,85	57,83	1.651.796	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.11 del 07/02/2018
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	29.431	0,50	E1	710	710	24%	170	85	2.500.458	6	4	1,04	0,85	72,29	2.127.565	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.39 del 10/05/2018
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	109.307	0,20	E1	710	710	24%	170	34	3.714.689	6	4	1,04	0,85	28,92	3.160.719	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	109.307	0,20	E1	710	710	24%	170	34	3.714.689	8	13	1,10	0,29	9,84	1.076.013	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	San Mauro Pascoli	Terziario/Servizi Pubblici	34.000	0,16	E1	1.350	1.350	7%	95	15	516.800	6	4	1,04	0,85	12,93	439.730	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	San Mauro Pascoli	Terziario/Servizi Pubblici	34.000	0,16	E1	1.350	1.350	7%	95	15	516.800	8	13	1,10	0,29	4,40	149.699	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commercio/Residenziale	7.900	0,16	E2	2.100	2.100	14%	296	47	373.889	4	2	1,04	0,92	43,66	344.885	Aree con PdC convenzionato (Delibera di indirizzo, approvata con DCU n.7 del 10/04/2019)
PSC	4	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	8.500	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	369.168	6	4	1,04	0,85	36,95	314.114	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	8.500	0,16	D1	2.000	2.000	14%	271	43	369.168	8	13	1,10	0,29	12,58	106.935	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	60.800	0,2	D1	710	710	24%	170	34	2.066.227	6	4	1,04	0,85	28,92	1.758.091	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	60.800	0,2	D1	710	710	24%	170	34	2.066.227	8	13	1,10	0,29	9,84	598.512	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	59.383	0,23	E2	2.730	2.730	30%	818	188	11.176.660	6	4	1,04	0,85	160,14	9.509.888	Aree inserite nella delibera di indirizzo, approvata con atto di CU n.7 del 10 aprile 2019
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	54.482	0,16	E2	2.730	2.730	30%	818	131	7.133.376	6	4	1,04	0,85	111,41	6.069.578	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	54.482	0,16	E2	2.730	2.730	30%	818	131	7.133.376	8	13	1,10	0,29	37,93	2.066.285	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3_P	Piani in corso di attuazione	San Mauro Pascoli	Produttiva	76.777	0,73	E1	710	710	24%	170	124	9.523.542	3	1	1,04	0,96	119,13	9.146.698	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
RUE	041_01	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	4.826	0,27	E2	2.100	2.100	14%	296	80	385.431	4	2	1,04	0,92	73,67	355.532	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_02	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Terziario	22.577	0,04	E2	2.300	2.300	29%	670	27	605.064	4	2	1,04	0,92	24,72	558.127	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)

RUE	041_03	Ambito urbano consolidato - Art A13-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Laboratori/Capannoni tipici	33.723	0,5	E2	745	745	30%	226	113	3.810.699	4	2	1,04	0,92	104,23	3.515.089	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_04	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	3.585	0,04	D1	2.000	2.000	14%	271	11	38.925	4	2	1,04	0,92	10,02	35.906	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_05	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	31.115	0,14	D1	2.000	2.000	14%	271	38	1.182.450	4	2	1,04	0,92	35,05	1.090.723	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_06	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	2.893	0,36	D1	2.000	2.000	14%	271	98	282.706	4	2	1,04	0,92	90,14	260.776	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_07	Ambito urbano consolidato - Art A13-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	26.516	0,5	D1	710	710	24%	170	85	2.252.799	4	2	1,04	0,92	78,37	2.078.041	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_08	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	9.485	0,28	D1	2.000	2.000	14%	271	76	720.909	4	2	1,04	0,92	70,11	664.985	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_09	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	7.640	0,21	D1	2.000	2.000	14%	271	57	435.509	4	2	1,04	0,92	52,58	401.725	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_10	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	7.140	0,24	D1	2.000	2.000	14%	271	65	465.151	4	2	1,04	0,92	60,09	429.068	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	San Mauro Pascoli	Residenziale	500	0,9	B1	2.000	2.000	21%	422	380	190.004	2	1	1,04	0,96	364,97	182.485	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Residenziale	500	0,9	D1	2.000	2.000	21%	429	386	192.869	2	1	1,04	0,96	370,48	185.238	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Residenziale	500	0,9	E2	2.100	2.100	21%	450	405	202.513	2	1	1,04	0,96	389,00	194.499	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Turistico/ricettivo - spazi di uso pubblico	500	0,9	E2	2.100	2.100	21%	450	405	202.513	8	13	1,10	0,29	117,32	58.661	Aree destinate dal RUE, per particolari tipi di intervento, a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Servizi pubblici	4.500	0,36	D1	1.550	1.550	13%	198	71	320.109	2	1	1,04	0,96	68,32	307.443	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	1.000	0,6	D1	710	710	27%	191	115	114.600	2	1	1,04	0,96	110,07	110.065	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	1.000	0,6	E1	710	710	27%	191	115	114.600	2	1	1,04	0,96	110,07	110.065	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	1.000	0,6	E2	710	710	27%	191	115	114.600	2	1	1,04	0,96	110,07	110.065	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	Strutture ricettive a bassa densità	San Mauro Pascoli	Campeggio	13.740	0,04	E2	2.300	2.300	21%	477	19	262.315	5	3	1,04	0,89	16,91	232.391	Lotto edificabile, già urbanizzato

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC 8.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	ST	UT	Zona Omi	Valore di Mercato (Superficie Convenzionale Vendibile)	Valore Unitario (Superficie Totale)	Via		Va unitario non attualizzato	Va totale area non attualizzato	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Q	Attualizzazione	Va unitario attualizzato	Va totale area attualizzato	Specifiche stato attuativo
								euo/mqSCV	euo/mqSt	%	euo/mqSt									
PSC	3	Ambito di recupero - Art.27 L.457/78	Savignano sul Rubicone	Residenziale	4.600	0,16	E2	2.300	2.300	21%	476	76	350.188	6	4	1,04	0,85	64,77	297.964	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito di recupero - Art.27 L.457/78	Savignano sul Rubicone	Residenziale	4.600	0,16	E2	2.300	2.300	21%	476	76	350.188	7	10	1,10	0,39	29,35	135.012	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	2	Ambito di recupero - Art.27 L.457/78	Savignano sul Rubicone	Terziario	9.000	0,16	D1	1.600	1.600	2%	34	5	48.726	6	4	1,04	0,85	4,61	41.460	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito di recupero - Art.27 L.457/78	Savignano sul Rubicone	Terziario	9.000	0,16	D1	1.600	1.600	2%	34	5	48.726	8	13	1,10	0,29	1,57	14.114	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parco archeologico	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	26.000	0,04	D1	1.600	1.600	2%	34	1	35.191	6	4	1,04	0,85	1,15	29.943	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parco archeologico	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	26.000	0,04	D1	1.600	1.600	2%	34	1	35.191	8	13	1,10	0,29	0,39	10.194	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale 98% / terziario 2%	11.600	0,40	D1	2.042	2.042	15%	312	125	1.445.959	5	3	1,04	0,89	110,43	1.281.013	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	6	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	5.590	0,67	E2	2.300	2.300	21%	476	319	1.782.008	5	3	1,04	0,89	282,42	1.578.727	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	7	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	7.400	0,30	D1	2.042	2.042	15%	312	93	691.817	3	1	1,04	0,96	89,79	664.442	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	8	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	46.900	0,16	D1	713	713	24%	173	28	1.300.093	6	4	1,04	0,85	23,59	1.106.211	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	46.900	0,16	D1	713	713	24%	173	28	1.300.093	7	10	1,10	0,39	10,69	501.242	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	9	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	17.300	0,16	D1	713	713	24%	173	28	479.565	6	4	1,04	0,85	23,59	408.048	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	9	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	17.300	0,16	D1	713	713	24%	173	28	479.565	7	10	1,10	0,39	10,69	184.893	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	10	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	18.000	0,16	B1	2.000	2.000	14%	271	43	781.767	5	3	1,04	0,89	38,48	692.588	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	8.315	0,16	D1	2.042	2.042	15%	312	50	414.591	5	3	1,04	0,89	44,17	367.297	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	8.885	0,16	D1	2.042	2.042	15%	312	50	443.012	6	4	1,04	0,85	42,42	376.946	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	8.885	0,16	D1	2.042	2.042	15%	312	50	443.012	7	10	1,10	0,39	19,22	170.800	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)
PSC	5	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	10.000	0,20	E5	1.969	1.969	14%	267	53	534.676	6	4	1,04	0,85	45,49	454.940	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	10.000	0,20	E5	1.969	1.969	14%	267	53	534.676	8	13	1,10	0,29	15,49	154.877	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	RSA	32.000	0,28	D1	1.600	1.600	10%	154	43	1.382.326	6	4	1,04	0,85	36,76	1.176.180	Aree inserite nella delibera di indirizzo, approvata con atto di CU n.7 del 10/04/2019
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	57.800	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	3.602.433	6	4	1,04	0,85	53,03	3.065.203	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	57.800	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	3.602.433	8	13	1,10	0,29	18,05	1.043.497	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo

PSC	9	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	110.000	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	6.855.842	6	4	1,04	0,85	53,03	5.833.432	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	9	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	110.000	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	6.855.842	8	13	1,10	0,29	18,05	1.985.893	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	10	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	25.600	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	1.595.541	6	4	1,04	0,85	53,03	1.357.599	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	10	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	25.600	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	1.595.541	8	13	1,10	0,29	18,05	462.171	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	22.000	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	1.371.168	6	4	1,04	0,85	53,03	1.166.686	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	22.000	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	1.371.168	8	13	1,10	0,29	18,05	397.179	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	13	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	100.068	0,30	D1	2.042	2.042	15%	312	93	9.355.232	3	1	1,04	0,96	89,79	8.985.048	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	15	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale 92% - Terziario 8%	186.300	0,16	D1	2.042	2.042	15%	312	50	9.289.042	3	1	1,04	0,96	47,89	8.921.477	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	16	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	59.900	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	3.733.317	6	4	1,04	0,85	53,03	3.176.569	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	16	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	59.900	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	3.733.317	8	13	1,10	0,29	18,05	1.081.409	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	17	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	17.195	0,32	B1	2.000	2.000	14%	271	87	1.493.609	3	1	1,04	0,96	83,43	1.434.508	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	18.596	0,39	D1	713	713	24%	173	68	1.256.509	3	1	1,04	0,96	64,90	1.206.790	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	213.204	0,20	D1	713	713	24%	173	35	7.387.661	6	4	1,04	0,85	29,48	6.285.941	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2001	Savignano sul Rubicone	Produttiva	213.204	0,20	D1	713	713	24%	173	35	7.387.661	8	13	1,10	0,29	10,04	2.139.942	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parcheggio scambiatore - Art A-24 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	86.000	0,16	E2	2.300	2.300	22%	498	80	6.856.936	6	4	1,04	0,85	67,84	5.834.363	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parcheggio scambiatore - Art A-24 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	86.000	0,16	E2	2.300	2.300	22%	498	80	6.856.936	8	13	1,10	0,29	23,10	1.986.210	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	1.093.094	0,04	E5	1.500	1.500	19%	278	11	12.155.205	8	13	1,10	0,29	3,22	3.520.930	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	1.255.771	0,04	E5	1.500	1.500	19%	278	11	13.964.174	6	4	1,04	0,85	9,46	11.881.700	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC		Dotazione ecologica fuori dal TU/Strutture ricettive a bassa densità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici/Campeggio	113.090	0,04	E2	2.300	2.300	22%	498	20	2.254.218	8	13	1,10	0,29	5,77	652.967	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC		Dotazione ecologica all'interno del TU	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	133.958	0,04	D1	1.600	1.600	17%	272	11	1.457.463	7	10	1,10	0,39	4,19	561.915	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo, all'interno del TU
PSC	2_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	14.200	0,16	E2	2.300	2.300	21%	476	76	1.081.014	2	1	1,04	0,96	73,12	1.038.239	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	5_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	17.000	0,16	D1	2.042	2.042	15%	312	50	847.631	2	1	1,04	0,96	47,89	814.091	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	6_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	26.400	0,32	B1	2.000	2.000	14%	271	87	2.293.183	2	1	1,04	0,96	83,43	2.202.443	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	2_P	Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Produttiva	63.400	0,22	D1	713	713	24%	173	38	2.416.537	3	1	1,04	0,96	36,61	2.320.916	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate

RUE	045_01	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	11.975	0,11	E2	2.300	2.300	21%	476	52	626.745	4	2	1,04	0,92	48,28	578.127	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_02	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	23.100	0,13	E2	2.300	2.300	21%	476	62	1.428.823	4	2	1,04	0,92	57,06	1.317.984	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_03	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	5.400	0,20	D1	2.042	2.042	15%	312	62	336.560	4	2	1,04	0,92	57,49	310.451	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_04	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale convenzionato	15.111	0,20	D1	1.350	1.350	15%	206	41	622.745	4	2	1,04	0,92	38,01	574.436	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_05	Ambito produttivo consolidato - Art A13-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	17.945	0,17	D1	713	713	24%	173	29	528.535	4	2	1,04	0,92	27,17	487.535	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_06	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	8.940	0,15	B1	2.000	2.000	14%	271	41	364.010	4	2	1,04	0,92	37,56	335.773	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_07	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici / Pubblici esercizi	4.540	0,15	B1	1.700	1.700	7%	119	18	80.795	4	2	1,04	0,92	16,42	74.528	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_08	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	9.331	0,15	B1	2.000	2.000	14%	271	41	379.931	4	2	1,04	0,92	37,56	350.458	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_09	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	1.980	0,35	B1	2.000	2.000	14%	271	95	188.113	4	2	1,04	0,92	87,64	173.520	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_10	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	9.180	0,14	D1	2.042	2.042	15%	312	44	400.506	4	2	1,04	0,92	40,24	369.437	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	500	0,90	E2	2.100	2.100	21%	442	398	199.048	2	1	1,04	0,96	382,34	191.172	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	500	0,90	E5	1.969	1.969	14%	267	241	120.302	2	1	1,04	0,96	231,08	115.542	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	500	0,90	D1	2.042	2.042	21%	430	387	193.519	2	1	1,04	0,96	371,72	185.861	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	500	0,90	B1	2.000	2.000	21%	422	380	190.004	2	1	1,04	0,96	364,97	182.485	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	500	0,90	R2	1.600	1.600	11%	181	162	81.226	2	1	1,04	0,96	156,02	78.012	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Magazzini/Laboratori	500	0,90	E2	910	910	27%	249	224	112.160	2	1	1,04	0,96	215,44	107.722	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Attrezzature pubbliche/spazi di uso pubblico	500	0,90	D1	1.600	1.600	11%	181	163	81.443	2	1	1,04	0,96	156,44	78.220	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Attrezzature pubbliche/spazi di uso pubblico	500	0,90	B1	1.700	1.700	16%	268	241	120.423	2	1	1,04	0,96	231,32	115.658	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	1.000	0,60	E5	710	710	27%	191	115	114.600	2	1	1,04	0,96	110,07	110.065	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	1.000	0,60	D1	713	713	27%	192	115	115.138	2	1	1,04	0,96	110,58	110.582	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE/PSC	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	1.000	0,60	D1	713	713	24%	171	102	102.431	6	4	1,04	0,85	87,16	87.155	Lotto edificabile in ambito A-13.2
RUE/PSC	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	1.000	0,60	D1	713	713	24%	171	102	102.431	8	13	1,10	0,29	29,67	29.671	Lotto edificabile in ambito A-13.2
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Commerciale	1.000	0,16	E2	2.990	2.990	39%	1159	186	185.502	2	1	1,04	0,96	178,16	178.162	Lotto edificabile, già urbanizzato



Tabelle Comuni di
Gatteo
San Mauro Pascoli e
Savignano sul Rubicone



UNIONE RUBICONE
e MARE



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Al sensi dell'art.13 della L.R. 30/2000
(art. 48 commi 1,4 e 5 L.R. 24 marzo 2000, n. 20)

SCHEMA DI ASSETTO DELLA MOBILITA' ED AMBITI NORMATIVI

Elaborato
B.3
Scala 1:15.000

PRESIDENTE UNIONE RUBICONE e MARE
Fajgo Giovanni
VICE PRESIDENTE
Lorenza Gallego
CONSIGLIERI
Gabriella Vignoli
LUCIANO BIANCHI
MARGHERITA COZZI

RESPONSABILE E COORDINATORE DEL PIANO
Eva Cerri - Responsabile Ufficio unico di Piano dell'UNIONE RUBICONE e MARE

REFERENTI DEI SETTORI TECNICI COMUNALI:
Elena Bellavista
Marta Bellavista
Alice Pavesi
Giovanni Tagliapietra

GRUPPO DI LAVORO PISC:
Massimiliano Angelini - Barbara Benvenuti - Sabrina Biondi - Barbara Casella - Angiola Costa - Elena De Cecco - Elena Dotti -
Roberta Galassi - Chiara Geronzi - Bianca Giordano - Agnese Lattini - Maria Lorenzini - Lilla Lotti - Daniela Lupini - Paola Masini -
Giuliana Mariani - Maddalena Piva - Giovanna Piva - Giovanna Piva - Simona Riccio - Carla Savarini - Sabrina Sarti - Gabriele Verini - Gilberto Verini

APPORTI SPECIALISTICI:
SERVIZI COMUNALI
Agraria - Attività economica - Cultura - Edilizia privata - Lavori pubblici - Polizia municipale - Ragioneria - Scolleria - Social -
Turismo

RETI E SOCIETA' DI SERVIZI:
ANAS - ACI - Archivio di Stato Friuli Venezia Giulia - Agenzia del Territorio Friuli Venezia Giulia - ANPA - ATR di Friuli Venezia Giulia - Arma -
Azienda di Servizi del Friuli Venezia Giulia - Municipi di Cividale - ANAS - CISA di Friuli Venezia Giulia per TIRAS - CISA -
Comitato di Bonifica della Romagna Occidentale, Romagna Centrale, Savo-Rubbione - ENEL - FI SC - NERSA di Friuli Venezia Giulia -
Provincia di Friuli Venezia Giulia - Regione Emilia Romagna - Romagna Europa - Servizi Tecnici di Base - SRM -
Supplentezza per i lavori architettonici e per il paesaggio per la Provincia di Ravenna, Ferrara, Friuli Venezia Giulia, Roma - TERNIA

Legenda

- Centri Culturali
- Centri Culturali non
- Canale Enclave Romagnolo
- Reti dei canali di bonifica
- Innesi ed alve di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 18 P.T.C.P.)
- Zone di tutela faunistica (Art. 17 P.T.C.P.)
- Acquedotto
- Territorio urbanizzato (Art. 45 L.R. 30/2000)

Gerarchia funzionale strade

- Autostrada
- Grande rete della viabilità di interesse nazionale/regionale
- Grande rete della viabilità di interesse nazionale/progetto
- Rete primaria locale
- Rete generale locale di progetto
- Rete di base comunale

Controllo di fattibilità

- Viabilità primaria di interesse regionale di progetto
- Collegamento Autostrada A14 - Via Emilia
- Collegamento Via San Giuseppe - strada di urbanizzazione
- Collegamento SP10 - SP10B
- Viabilità da potenziare
- Potenziamento sottopassi ferroviari
- Ferrovie
- Stazione ferroviaria
- Cavalletto autostradale esistente
- Servizi esistenti
- Area di pertinenza attuale e futura

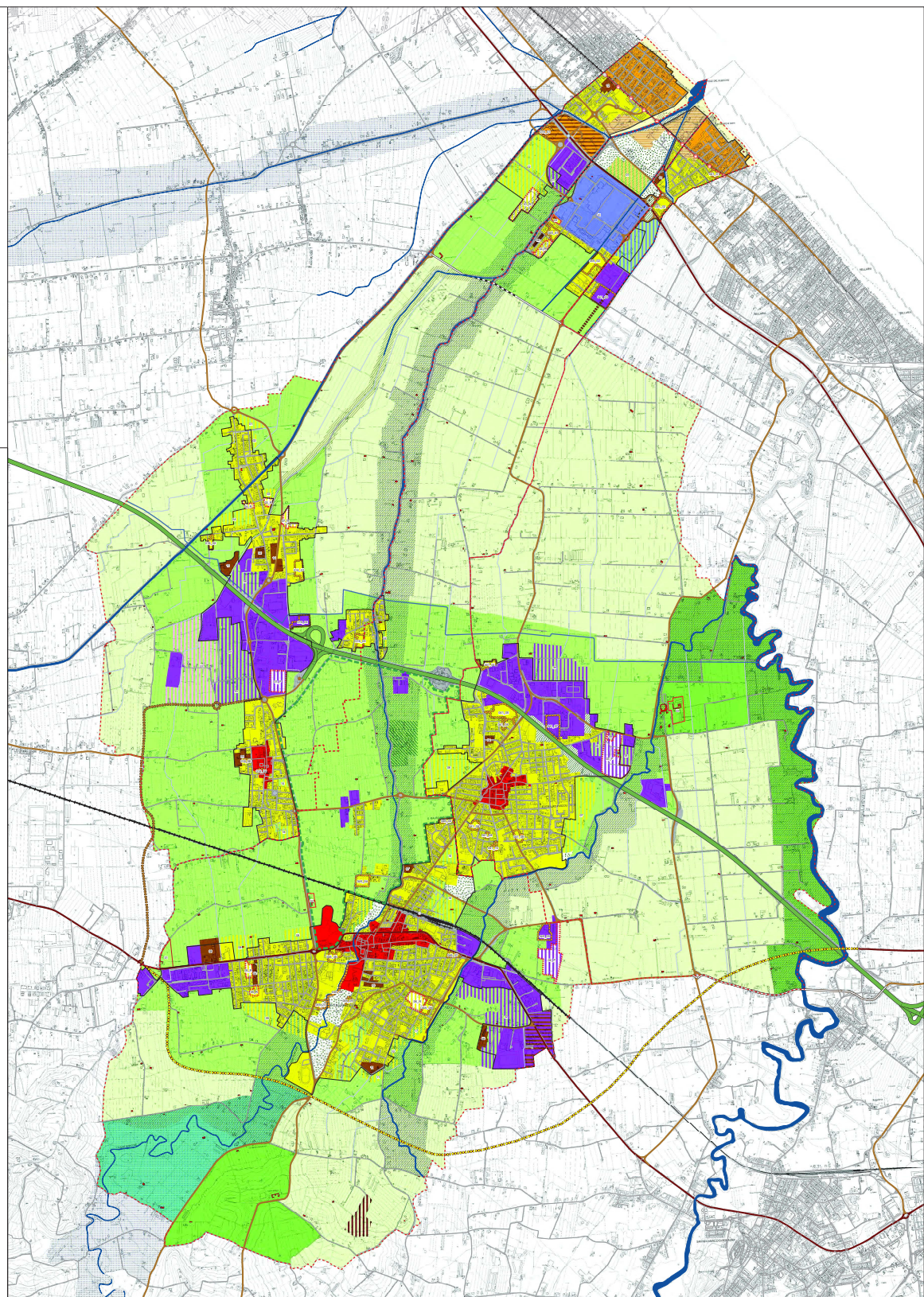
Suddivisione del territorio in Ambiti

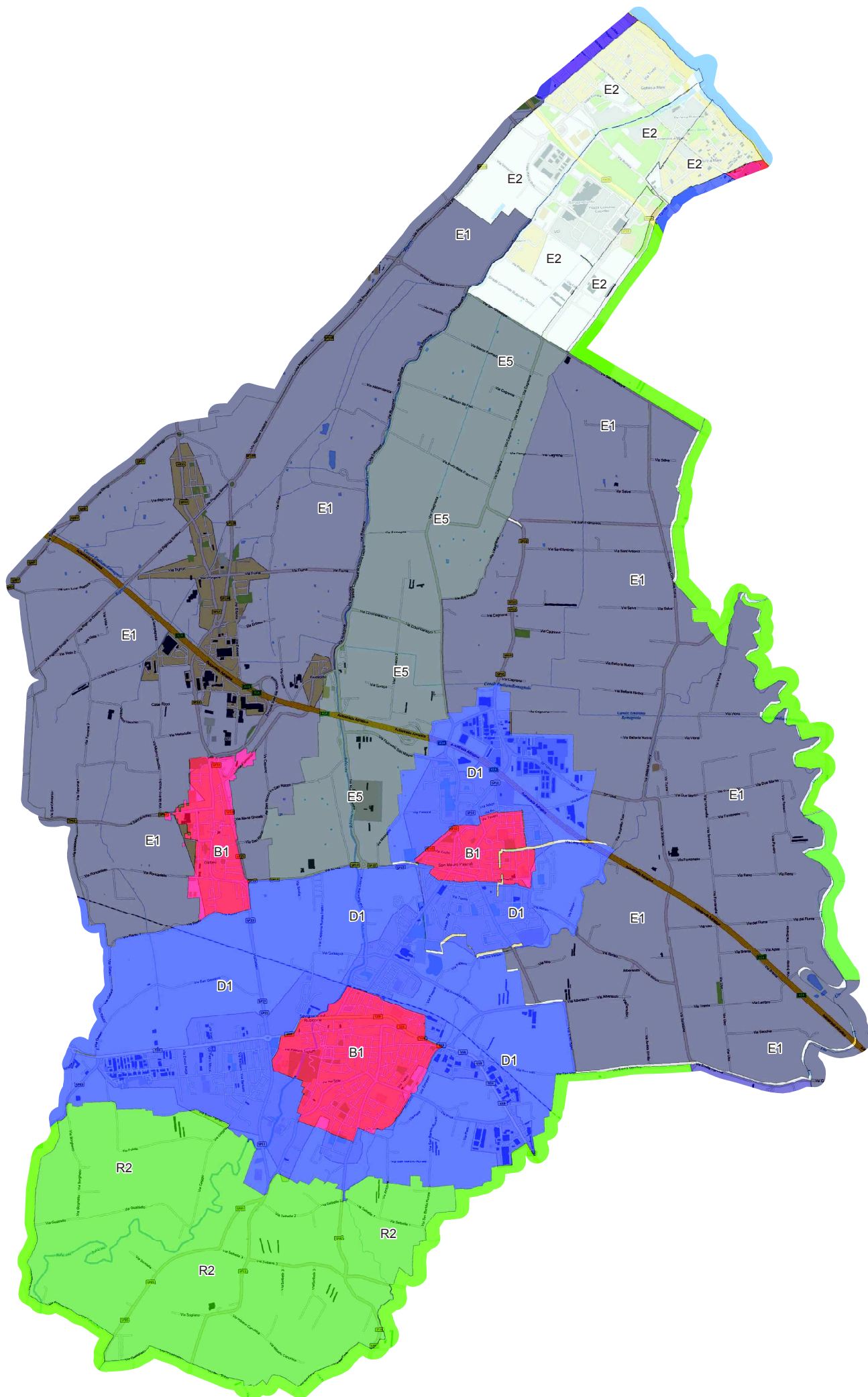
- A7 - Ambito di conservazione
- A10 - Ambito urbanistico consolidato
- A11 - Ambito da riqualificare
- A12 - Ambito per nuovi insediamenti
- A13 - Ambito consolidato per attività produttive
- A13 - Ambito da rigenerare specializzato per attività produttive
- A13 - Ambito specializzato per attività produttive di progetto
- A13 - Ambito consolidato specializzato per attività turistico-ricreative
- A13 - Ambito da rigenerare specializzato per attività turistico-ricreative e terziarie
- A13 - Ambito specializzato per attività turistico-ricreative all'aperto
- A14 - Area Produttiva Ecologicamente Adattata di elevato interesse ambientale
- A15 - Polo turistico
- A15 - Ampliamento del polo turistico
- A20 - Distanze ecologiche ed ambientali
- Rete ecologica di connessione (Art. 2.29 Norma PSC)
- A12 - Ambito per nuovi insediamenti in corso di attuazione
- A12 - Ambito specializzato per attività produttive in corso di attuazione
- A24 - Parcheggi scambiatori
- Ambiti consolidati definiti da "chiusura di qualificazione diffusa"
- Piano archeologico
- Piani di Recupero
- Depurazione e rete ecologica
- Ambiti ad Alta Centralità

01 Numero scheda d'ambito
016_01 Codice "chiusura di qualificazione diffusa"

Territorio rurale

- A16 - Area di valore naturale ed ambientale
- A18 - Ambito agricolo di elevato paesaggistico
- A19 - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- A20 - Ambito agricolo periurbano
- Ambito di recupero paesaggistico-ambientale
- Edifici di valore storico-architettonico, culturale e monumentale





COD	CASISTICHE	INDICE	TEMPO anni	SAGGIO %	Q	VALORE AREA
1	Lotto edificabile, già urbanizzato, residuale rispetto ad un PUA attuato	UF	1	4,12%	1,04	Va - Qcc
2	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso	UF	1	4,12%	1,04	Va - U2 - Qcc
3	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate	0,16	1	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
4	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)	0,16	2	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
5	Aree con Accordo operativo / PUA approvati senza convenzione sottoscritta	0,16	3	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
6	Aree inserite nella delibera di indirizzo	0,16	4	4,12%	1,04	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
7	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione - recupero)	0,16	10	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
8	Aree con capacità edificatoria non conformata ossia ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo	0,16	13	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc
9	Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate / Aree ad alta centralità / Dotazioni ecologico ambientali	0,16	13	10,00%	1,10	Va - U1 - U2 - StU1 - Qcc

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC B.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	Zona Omi	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Va unitario actualizzato	Specifiche stato attuativo
							<i>anni</i>	<i>euro/mqST</i>	
PSC	2	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	6	4	37,63	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	7	10	17,05	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	3	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	B1	6	4	30,86	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	B1	7	10	13,98	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	12	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E2	2	1	53,14	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	13	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Produttivo	E1	6	4	20,65	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	13	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Produttivo	E1	7	10	9,36	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	14	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	6	4	47,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	14	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	7	10	21,31	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	1	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	6	4	47,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	8	13	16,01	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	6	4	47,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	8	13	16,01	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	5	3	39,18	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta

PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	2	1	42,47	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	6	4	47,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	8	13	16,01	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale 80% - Terziario 20%	E2	3	1	53,14	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2001	Gatteo	Residenziale	E2	6	4	47,08	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	12	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2001	Gatteo	Residenziale	E2	8	13	16,03	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	14	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	B1	3	1	108,86	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	18	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Gatteo	Residenziale	B1	2	1	65,32	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	1	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E2	6	4	32,50	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E2	8	13	11,07	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	5	3	48,37	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	6	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	3	1	39,33	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	7	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	3	1	53,89	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate

PSC	1	Area ecologicamente attrezzata - Art A-14 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	8	13	3,24	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area ecologicamente attrezzata - Art A-14 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	6	4	9,53	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Gatteo	Servizi	E1	8	13	1,89	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Gatteo	Servizi	E1	6	4	5,55	Aree non inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	E2	2	1	9,17	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	3_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	E1	3	1	84,94	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	4_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	E1	2	1	100,87	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	7_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Gatteo	Residenziale	E1	2	1	42,47	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	1_P	Piani in corso di attuazione	Gatteo	Produttiva	E1	2	1	56,81	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
RUE	016_02	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	4	2	50,99	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_05	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	4	2	73,93	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_04	Ambito specializzato per attività produttive - Art A13-1 LR 20/2000	Gatteo	Produttiva	E1	4	2	62,95	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_03	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	E1	4	2	20,40	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	016_06	Ambito urbano consolidato - Ambito di conservazione - Art A10-4 parte e Art A7 L 20/2000	Gatteo	Residenziale	B1	4	2	156,83	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)

RUE	016_01	Ambito turistico/terziario da rigenerare - Art A13-5 L 20/2000	Gatteo	Terziario	E2	4	2	61,80	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	B1	2	1	326,06	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	E1	2	1	312,66	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Servizi Pubblici/Verde privato	E1	8	13	94,30	Aree destinate dal RUE a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Gatteo	Residenziale	E2	2	1	388,94	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Turistico	E2	8	13	117,30	Aree destinate dal RUE, per particolari tipi di intervento, a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	E2	2	1	276,23	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	E2	6	4	135,96	Area con Piano attuativo in corso, ai sensi della L.R.47/1978
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Terziario	E2	8	13	83,31	Aree destinate dal RUE a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-13	Gatteo	Servizi Pubblici	E1	2	1	140,90	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Produttiva	E1	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Gatteo	Produttiva	E2	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
PSC / RUE	LOTTO LIBERO	Campeggio	Gatteo	Servizi Pubblici	E2	8	13	5,53	Aree destinate dal RUE a pianificazione operativa

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC B.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	Zona Omi	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Va unitario attualizzato	Specifiche stato attuativo
							<i>anni</i>	<i>euro/mqST</i>	
PSC	6	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	6	4	36,95	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	6	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	8	13	12,58	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	6	4	78,53	Piano conforme al PRG, presentato in salvaguardia, presa d'atto DGC n.55 del 19 aprile 2018 - depositato
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	6	4	39,26	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.33 del 26/04/2018
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	6	4	36,95	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	7	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	8	13	12,58	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	6	4	57,83	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.11 del 07/02/2018
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	6	4	72,29	Piano in variante al PRG, presentato in salvaguardia, adottato con DCC n.39 del 10/05/2018
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	6	4	28,92	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	8	13	9,84	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	San Mauro Pascoli	Terziario/Servizi Pubblici	E1	6	4	12,93	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	San Mauro Pascoli	Terziario/Servizi Pubblici	E1	8	13	4,40	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commercio/Residenziale	E2	4	2	43,66	Aree con PdC convenzionato (Delibera di indirizzo, approvata con DCU n.7 del 10/04/2019)

PSC	4	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	6	4	36,95	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	4	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	8	13	12,58	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	D1	6	4	28,92	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	D1	8	13	9,84	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	E2	6	4	160,14	Aree inserite nella delibera di indirizzo, approvata con atto di CU n.7 del 10 aprile 2019
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	E2	6	4	111,41	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Polo funzionale - Art A-15 LR 20/2000	San Mauro Pascoli	Commerciale	E2	8	13	37,93	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	3_P	Piani in corso di attuazione	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	3	1	119,13	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
RUE	041_01	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	E2	4	2	73,67	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_02	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Terziario	E2	4	2	24,72	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_03	Ambito urbano consolidato - Art A13-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Laboratori/Capannoni tipici	E2	4	2	104,23	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_04	Ambito urbano consolidato - Art A10 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	10,02	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_05	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	35,05	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_06	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	90,14	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)

RUE	041_07	Ambito urbano consolidato - Art A13-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Produttiva	D1	4	2	78,37	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_08	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	70,11	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_09	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	52,58	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	041_10	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	4	2	60,09	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	San Mauro Pascoli	Residenziale	B1	2	1	364,97	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Residenziale	D1	2	1	370,48	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Residenziale	E2	2	1	389,00	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Turistico/ricettivo - spazi di uso pubblico	E2	8	13	117,32	Aree destinate dal RUE, per particolari tipi di intervento, a pianificazione operativa
RUE	LOTTO LIBERO	A-10	San Mauro Pascoli	Servizi pubblici	D1	2	1	68,32	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	D1	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	E1	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	San Mauro Pascoli	Produttiva	E2	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	Strutture ricettive a bassa densità	San Mauro Pascoli	Campeggio	E2	5	3	16,91	Lotto edificabile, già urbanizzato

Strumento	Schede ambito numero (Elaborato PSC B.3)	Ambito	Comune	Destinazione prevalente	Zona Omi	Fase di Attuazione	Tempo di trasformazione	Va unitario attualizzato	Specifiche stato attuativo
							<i>anni</i>	<i>euro/mqST</i>	
PSC	3	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	6	4	64,77	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	3	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	7	10	29,35	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	2	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	Savignano sul Rubicone	Terziario	D1	6	4	4,61	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito di recupero - Art.27 L 457/78	Savignano sul Rubicone	Terziario	D1	8	13	1,57	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parco archeologico	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	D1	6	4	1,15	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parco archeologico	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	D1	8	13	0,39	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale 98% / terziario 2%	D1	5	3	110,43	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	6	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	5	3	282,42	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	7	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	3	1	89,79	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	8	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	6	4	23,59	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	7	10	10,69	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	9	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	6	4	23,59	Aree inserite nella delibera di indirizzo

PSC	9	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	7	10	10,69	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	10	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	5	3	38,48	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	5	3	44,17	Aree con PUA approvato senza convenzione sottoscritta
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	42,42	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito da riqualificare - Art A-11 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	7	10	19,22	Aree inserite nel PSC ma non nella delibera di indirizzo all'interno del territorio urbanizzato (riqualificazione – recupero)
PSC	5	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E5	6	4	45,49	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	5	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E5	8	13	15,49	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	RSA	D1	6	4	36,76	Aree inserite nella delibera di indirizzo, approvata con atto di CU n.7 del 10/04/2019
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	53,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	8	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	8	13	18,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	9	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	53,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	9	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	8	13	18,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo

PSC	10	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	53,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	10	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	8	13	18,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	53,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	11	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	8	13	18,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	13	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	3	1	89,79	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	15	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale 92% - Terziario 8%	D1	3	1	47,89	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	16	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	6	4	53,03	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	16	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	8	13	18,05	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	17	Ambito per nuovi insediamenti - Art A-12 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	3	1	83,43	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	3	1	64,90	Aree con PUA approvato, convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	6	4	29,48	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	2	Ambito specializzato per attività produttive - Art A-13 LR 20/2001	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	8	13	10,04	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo

PSC	1	Parcheggio scambiatore - Art A-24 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	E2	6	4	67,84	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC	1	Parcheggio scambiatore - Art A-24 LR 20/2000	Savignano sul Rubicone	Terziario/Servizi Pubblici	E2	8	13	23,10	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	E5	8	13	3,22	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC	1	Area alta centralità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	E5	6	4	9,46	Aree inserite nella delibera di indirizzo
PSC		Dotazione ecologica fuori dal TU/Strutture ricettive a bassa densità	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici/Campeggio	E2	8	13	5,77	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo
PSC		Dotazione ecologica all'interno del TU	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici	D1	7	10	4,19	Ambiti di PSC non inseriti nella delibera di indirizzo, all'interno del TU
PSC	2_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	2	1	73,12	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	5_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	2	1	47,89	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	6_R	Ambito per nuovi insediamenti - A 12 Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	2	1	83,43	Lotto edificabile, già urbanizzato, connesso a PUA in corso
PSC	2_P	Piani in corso di attuazione	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	3	1	36,61	Aree con PUA approvato con convenzione sottoscritta ed opere di urbanizzazione non ultimate
RUE	045_01	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	4	2	48,28	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_02	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	4	2	57,06	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_03	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	4	2	57,49	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_04	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale convenzionato	D1	4	2	38,01	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_05	Ambito produttivo consolidato - Art A13-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	4	2	27,17	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)

RUE	045_06	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	4	2	37,56	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_07	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Servizi Pubblici / Pubblici esercizi	B1	4	2	16,42	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_08	Ambito urbano consolidato - Art A10-4 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	4	2	37,56	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_09	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	4	2	87,64	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	045_10	Ambito urbano consolidato - Art A10-1 L 20/2000	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	4	2	40,24	Aree con PdC convenzionato (schede di RUE)
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E2	2	1	382,34	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	E5	2	1	231,08	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	D1	2	1	371,72	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	B1	2	1	364,97	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Residenziale	R2	2	1	156,02	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Magazzini/Laboratori	E2	2	1	215,44	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Attrezzature pubbliche/spazi di uso pubblico	D1	2	1	156,44	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-10 / A-7	Savignano sul Rubicone	Attrezzature pubbliche/spazi di uso pubblico	B1	2	1	231,32	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	E5	2	1	110,07	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	2	1	110,58	Lotto edificabile, già urbanizzato
RUE/PSC	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	6	4	87,16	Lotto edificabile in ambito A-13.2

RUE/PSC	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Produttiva	D1	8	13	29,67	Lotto edificabile in ambito A-13.2
RUE	LOTTO LIBERO	A-13	Savignano sul Rubicone	Commerciale	E2	2	1	178,16	Lotto edificabile, già urbanizzato



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO PER I MANUFATTI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI, NELLE CATEGORIE "SENZA RENDITA" (F/2, F/3 ED F/4), E PER IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 31, COMMA 1, LETTERE C) E D), LEGGE 5 AGOSTO 1978, N.457. COMUNI DI SAVIGNANO SUL RUBICONE, GATTEO E SAN MAURO PASCOLI

1. LA METODOLOGIA ADOTTATA

1.1 L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate pubblica, con cadenza semestrale, i valori di mercato ed i canoni di locazione dell'intero territorio nazionale sulla base di un'articolazione territoriale dettagliata che tiene conto, oltre che della suddivisione in Province e Comuni, delle zone omogenee presenti all'interno di ogni Comune.

L'OMI sostiene che l'ubicazione sia la caratteristica che influenza maggiormente la differenza di valore degli immobili, in particolar modo per quelli a destinazione residenziale. Pertanto questa fonte suddivide il territorio in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Ne deriva che ogni territorio comunale è suddiviso 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.

Sono state pertanto identificate per i tre Comuni le zone omogenee individuate dall'Agenzia delle Entrate che, in relazione all'uniformità delle caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni, di servizi, ecc., determinano per i beni immobili un analogo grado di apprezzamento nel mercato immobiliare.

I valori dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti alle zone omogenee dei Comuni di Gatteo, San Mauro Pascoli e Savignano sul Rubicone, sono riportati nelle seguenti tabelle.

VALORI OMI GATTEO

AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO URBANO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.700	L	4,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.400	L	3,7	4,7	L
Ville e villini	normale	1.500	1.950	L	5,0	6,5	L
Box	normale	850	1.000	L	3,6	4,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							

Uffici	normale	1.450	1.800	L	6,0	7,8	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.950	2.500	L	9,7	12,6	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							

E1							
Fascia/zona :	Suburbana/SANT'ANGELO, FIUMICINO, CASE RICCI						
Codice di zona:	E1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.300	1.600	L	4,3	5,4	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.350	1.750	L	4,6	5,8	L
Box	normale	880	1.050	L	3,2	3,9	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.200	1.550	L	4,9	7,2	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.400	1.750	L	7,4	9,4	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,4	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E2							
Fascia/zona :	Suburbana/GATTEO MARE						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini							
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						

Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,0	14,7	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

VALORI OMI SAN MAURO PASCOLI

AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.750	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.400	L	3,8	4,8	L
Ville e villini	normale	1.500	2.000	L	5,0	6,7	L
Box	normale	850	1.000	L	3,5	4,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.450	1.800	L	6,0	8,1	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.900	2.550	L	9,5	13,4	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							
D1							
Fascia/zona :	Periferica/CENTRO URBANO E ZONA ARTIGIANALE						
Codice di zona:	D1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	1.550	2.000	L	5,3	6,7	L
Abitazioni civili	normale	1.300	1.500	L	4,5	15,3	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.000	1.300	L	3,5	4,5	L
Ville e Villini	normale	1.550	1.800	L	5,2	6,0	L
Box	normale	800	930	L	3,1	3,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							

Uffici	normale	1.200	1.550	L	4,9	7,0	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.500	2.100	L	7,6	11,1	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E1							
Fascia/zona :	Suburbana/ZONA SUBURBANA RURALE						
Codice di zona:	E1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.150	1.400	L	3,9	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale						
Ville e Villini	normale	1.350	1.650	L	4,6	5,4	L
Box	normale	790	930	L	2,9	3,4	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.100	1.350	L	5,0	6,2	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.200	1.550	L	6,1	8,2	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L
E2							
Fascia/zona :	Suburbana/SAN MAURO MARE						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini	normale						
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,2	14,7	L
Magazzini	normale						
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

VALORI OMI SAVIGNANO SUL RUBICONE
**AGENZIA DEL TERRITORIO
anno 2018, semestre 2**

B1							
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO						
Codice di zona:	B1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.400	1.650	L	4,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.150	1.400	L	3,8	4,8	L
Ville e villini	normale	1.500	2.000	L	5,0	6,7	L
Box	normale	950	1.100	L	4,0	4,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.450	1.700	L	6,0	8,17,6	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.900	2.600	L	9,5	12,9	L
Magazzini							
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali							
Capannoni tipici							
Laboratori							

D1							
Fascia/zona :	Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE						
Codice di zona:	D1						
Microzona catastale:	1						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	ottimo	1.550	1.950	L	5,3	6,8	L
Abitazioni civili	normale	1.350	1.550	L	4,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.100	1.350	L	3,9	4,5	L
Ville e Villini	normale	1.600	2.000	L	5,3	6,7	L
Box	normale	870	1.000	L	3,1	3,7	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.200	1.600	L	5,1	6,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.600	2.100	L	8,0	10,5	L
Magazzini	normale	485	630	L	1,7	2,5	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,0	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E2							
Fascia/zona :	Suburbana/SAVIGNANO A MARE E CAPANNI						
Codice di zona:	E2						
Microzona catastale:	2						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.850	2.300	L	7,9	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1.450	1.900	L	6,0	7,9	L
Ville e Villini							
Box	normale	1.150	1.450	L	4,9	6,2	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.750	2.300	L	8,1	10,7	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	2.000	2.900	L	10,0	14,7	L
Magazzini	normale	600	910	L	2,5	3,8	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

E5							
Fascia/zona :	Suburbana/FIUMICINO E BASTIA						
Codice di zona:	E5						
Microzona catastale:	3						
Tipologia prevalente	Abitazioni civili						
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.200	1.500	L	4,0	5,0	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.350	1.650	L	4,6	5,5	L
Box	normale	840	1.000	L	3,3	3,6	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.150	1.500	L	4,7	6,4	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.300	1.650	L	6,2	8,2	L
Magazzini	normale	400	520	L	1,6	2,3	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	475	650	L	1,9	2,5	L
Capannoni tipici	normale	520	710	L	2,3	2,8	L
Laboratori	normale	580	780	L	2,5	3,3	L

R2							
Fascia/zona :	Extraurbana/PIANURA FORLIVESE E CESENATE						
Codice di zona:	R2						
Microzona catastale:	4						
Tipologia prevalente							
	Stato conservativo	min	max	Superficie (L/N)	Locazione min (€/mq x mese)	Locazione max (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
RESIDENZIALE							
Abitazioni civili	normale	1.050	1.350	L	3,6	4,7	L
Abitazioni di tipo economico							
Ville e Villini	normale	1.250	1.600	L	4,3	5,3	L
Box	normale	740	910	L	2,7	3,3	L
Posti auto coperti	normale						
Posti auto scoperti	normale						
TERZIARIA							
Uffici	normale	1.050	1.350	L	4,5	6,0	L
COMMERCIALE							
Negozi	normale	1.100	1.500	L	5,7	7,6	L
Magazzini	normale	350	455	L	1,6	2,0	L
PRODUTTIVA							
Capannoni industriali	normale	370	490	L	1,5	2,0	L
Capannoni tipici	normale	405	560	L	1,7	2,3	L
Laboratori	normale	445	620	L	1,9	2,6	L

Sulla base dei valori OMI, sopra riportati, sono stati definiti i valori di mercato (superficie convenzionale vendibile) per la determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree edificabili, per l'anno 2019, per i Comuni di Savignano sul Rubicone, Gatteo e San Mauro Pascoli, approvati con delibera di G.U. n. 43 del 22 maggio 2019, integrata con deliberazione n. 45 del 19 giugno 2019.

I valori di mercato costituiscono riferimento per la determinazione del valore venale per i manufatti censiti al catasto fabbricati, nelle categorie "senza rendita" (F/2, F/3 ed F/4), e per immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere c) e d), Legge 5 agosto 1978, n.457, oggetto della presente relazione.

Si riportano, nel seguito, le tabelle che illustrano i valori di mercato, differenziati per Comune e Zona OMI.

COMUNE DI GATTEO

B1		
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO URBANO	
Codice di zona:	B1	
Microzona catastale:	1	
Tipologia prevalente	Residenziale	
valore mercato (vm)		
€/mq	1.825,00	
Via	377,21	21%

E1	
Fascia/zona :	Suburbana/SANT'ANGELO, FIUMICINO, CASE RICCI
Codice di zona:	E1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	1.750,00	
Via	425,09	24%

E1	
Fascia/zona :	Suburbana/SANT'ANGELO, FIUMICINO, CASE RICCI
Codice di zona:	E1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/GATTEO MARE
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.100,00	
Via	449,96	21%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/GATTEO MARE
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

B1	
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.000,00	
Via	422,23	21%

D1	
Fascia/zona :	Periferica/CENTRO URBANO E ZONA ARTIGIANALE
Codice di zona:	D1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.000,00	
Via	428,60	21%

D1	
Fascia/zona :	Periferica/CENTRO URBANO E ZONA ARTIGIANALE
Codice di zona:	D1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

E1	
Fascia/zona :	Suburbana/ZONA SUBURBANA RURALE
Codice di zona:	E1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	1.650,00	
Via	224,05	14%

E1	
Fascia/zona :	Suburbana/ZONA SUBURBANA RURALE
Codice di zona:	E1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/SAN MAURO MARE
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.100,00	
Via	449,96	21%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/SAN MAURO MARE
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

B1	
Fascia/zona :	Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona:	B1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.000,00	
Via	422,23	21%

D1	
Fascia/zona :	Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE
Codice di zona:	D1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.000,00	
Via	421,27	21%

D1	
Fascia/zona :	Periferica/ZONA ARTIGIANALE E RESIDENZIALE
Codice di zona:	D1
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/SAVIGNANO A MARE E CAPANNI
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	2.100,00	
Via	442,00	21%

E2	
Fascia/zona :	Suburbana/SAVIGNANO A MARE E CAPANNI
Codice di zona:	E2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

E5	
Fascia/zona :	Suburbana/FIUMICINO E BASTIA
Codice di zona:	E5
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)		
€/mq	1.650,00	
Via	224,05	14%

E5	
Fascia/zona :	Suburbana/FIUMICINO E BASTIA
Codice di zona:	E5
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)		
€/mq	710,00	
Via	191,00	27%

R2	
Fascia/zona :	Extraurbana/PIANURA FORLIVESE E CESENATE
Codice di zona:	R2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Residenziale

valore mercato (vm)	
€/mq	1.600,00
Via	15%

R2	
Fascia/zona :	Extraurbana/PIANURA FORLIVESE E CESENATE
Codice di zona:	R2
Microzona catastale:	1
Tipologia prevalente	Produttiva

valore mercato (vm)	
€/mq	560,00
Via	15%

Per la determinazione del valore di mercato per le funzioni diverse da quella residenziale e produttiva si utilizzano i seguenti parametri da applicare alle diverse zone OMI

Parametro di conversione funzioni (DAL 186/2018)	Funzione intervento edilizio		
	Negozi	Centri commerciali	Uffici
Valore tipologia "abitazione civile" presente nella zona OMI, in cui è localizzato l'intervento	0,86	1,3	0,88

Via	15%	27%	27%
-----	-----	-----	-----

1.2 LA FUNZIONE DI CALCOLO

Si riportano di seguito le metodologie da applicare, rispettivamente, agli ambiti consolidati / ambiti di trasformazione, ed all'ambito rurale:

A) AMBITI CONSOLIDATI / AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Vengono assunti i valori di mercato (superficie convenzionale vendibile) approvati con delibera di G.U. n.43 del 22 maggio 2019 ed integrata con deliberazione n.45 del 19 giugno 2019, individuati dal PSC.

Il valore venale totale di riferimento viene calcolato moltiplicando il valore di mercato unitario, per la percentuale di incidenza dell'area, per la superficie totale (S_t) dell'immobile:

$$V_f = V_m \times V_{ia} \times S_t$$

dove:

V_f = valore venale totale di riferimento per i manufatti censiti al catasto fabbricati, nelle categorie "senza rendita" e per immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo

V_m = Valore di mercato per mq di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), da tabella

V_{ia} = percentuale di incidenza area (vedi tabelle)

S_t = Superficie totale del fabbricato, ai sensi della DAL 186/2018.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo solo su una porzione di immobile, la superficie totale è riferita alla superficie oggetto di intervento.

B) AMBITO RURALE

Il valore venale totale di riferimento viene calcolato moltiplicando il valore di mercato per la percentuale di incidenza dell'area, che, per tale ambito si assume pari al 15%, per la superficie totale (S_t) dell'immobile:

$$V_f = V_m \times V_{ia} \times S_t$$

dove:

V_f = valore venale totale di riferimento per i manufatti censiti al catasto fabbricati, nelle categorie "senza rendita" e per immobili oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo

V_m = Valore di mercato per mq di Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), da tabella

V_{ia} = percentuale di incidenza area (15%)

S_t = Superficie totale del fabbricato, ai sensi della DAL 186/2018.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo solo su una

porzione di immobile, la superficie totale è riferita alla superficie oggetto di intervento.