



CITTA' DI VERBANIA
Dipartimento Servizi Territoriali

RELAZIONE TECNICA

**DEFINIZIONE DEI VALORI RELATIVI ALLA
TABELLA DI VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA
REGOLAMENTO APPROVATO CON D.C.C. n.18 del 31.01.2006 ss.mm.ii**

Settembre 2025

DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE DEL BENE AI FINI DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA -AGGIORNAMENTO

Il *Regolamento per la cessione di quota della plusvalenza determinata da interventi di trasformazione urbanistica* è stato approvato originariamente con D.C.C. n.18 del 31.01.2006 a cui sono seguite ulteriori modifiche e integrazioni con D.C.C. n. 47 del 27.06.2008, D.C.C. n. 136 del 02.12.2010 e D.C.C. n. 27 del 10.04.2013. In via generale l'unico valore aggiornato periodicamente è relativo alla voce degli Oneri di urbanizzazione, mentre le restanti voci non sono mai state aggiornate.

La definizione dei valori relativi alla tabella di valutazione della plusvalenza è trattata dalla Relazione Tecnica allegata alla delibera originaria.

Le vicende in campo immobiliare dal 2006 ad oggi hanno oggettivamente mutato la composizione dei valori e dei costi di mercato rispetto a quanto esposto originariamente nelle tabelle: la crisi del mercato immobiliare e finanziaria del 2008, le successive fluttuazioni del mercato, le trasformazioni della domanda legate alla pandemia da Covid-19 e il significativo aumento dei prezzi indotti dalla spinta del mercato a seguito degli incentivi fiscali governativi (c.d. bonus 110%, ecc), hanno chiaramente portato ad una obsolescenza del quadro originario dei valori espresse nelle tabelle allegate al Regolamento.

La struttura della tabella di calcolo della Plusvalenza, come riportato dalla relazione Tecnica originaria, discende da quanto disciplinato dall'art.37 – *Perequazione dei diritti edificatori* - delle Norme di Attuazione del P.R.G. che al comma 4 attribuisce un indice teorico di edificabilità delle aree assoggettate ad uso pubblico pari a 0,10 mq/mq utilizzabile ove appositamente previsto dalle stesse norme di P.R.G.

Di norma si tratta di aree libere *a prato* il cui valore viene associato al Valore Agricolo Medio definito dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia del Verbano Cusio Ossola con i propri bollettini periodici (Regione Piemonte - Comunicato Art.2 comma 2 della Legge Regionale 18 febbraio 2002 n. 5. Pubblicazione delle tabelle dei valori agricoli medi dei terreni approvati dalle Commissioni Provinciali Espropri riferiti all'anno 2024 e validi per l'anno 2025 pervenute da Città Metropolitana di Torino e dalle Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli. BUR Piemonte 14S2 del 03/04/2025); il valore selezionato è quello relativo alla coltura floricola in quanto risulta quella prevalente sul territorio comunale e maggiormente redditizia, pari a 6,69 €/mq.

Il criterio originario viene mantenuto e solamente aggiornato al valore attuale: atteso, che per ogni metro quadrato di superficie utile lorda costruibile sono necessari 10 mq di area agricola, ne consegue che il valore iniziale del bene apprezzato dal minimo indice edificatorio risulta pari a 66,9 €/mq arrotondati a 67,00 €/mq.

Si ritiene di confermare l'applicazione del principio per ogni indice di edificabilità previsto dal P.R.G. e assunto come indicazione di carattere generale, secondo la seguente definizione: l'apprezzamento di valore di un'area libera conseguente all'attribuzione di un indice di edificabilità urbanistico-edilizio all'area stessa.

Mantenendo l'impostazione originaria del Regolamento che prevede la suddivisione del territorio comunale in quattro Macrozone, la declinazione dei valori per le tre principali classificazioni urbanistiche che disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio di maggiore consistenza sono relativi alle aree: ANR, ARR, AFR (artt 20, 21 e 22 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente); confermando infine che il Valore commerciale del bene trasformato, desunto dall'osservatorio dei prezzi immobiliari svolto periodicamente dall'Agenzia del Territorio – OMI – (secondo semestre 2025) l'aggiornamento complessivo delle tabelle mantiene così l'identica struttura della loro formulazione originaria.

Per le aree classificate ANR

Considerato che il P.R.G. assegna alle aree ANR un indice pari a 0,20 mq/mq ne consegue, per quanto sopra esposto, che il valore iniziale del bene è pari al doppio del valore minimo, pertanto il valore aggiornato risulta pari a 134 €/mq. riferito alla Macrozona 1; con identica formula di rapporto si desumono i valori per le restanti Macrozone:

- Macrozona 2 €/mq. 116,00
- Macrozona 3 €/mq. 105,00
- Macrozona 4 €/mq. 103,00

Per le aree classificate AFR

Analogamente viene mantenuto lo stesso criterio originario: considerato che le aree definite dal P.R.G. AFR possono essere ancora utilizzate per attività florovivaistiche, per definire il valore iniziale del bene laddove si volesse intervenire con la trasformazione del compendio agricolo in residenziale, si applica la formula estimativa della surrogazione, ipotizzando un valore di vetustà delle strutture pari al 75% della sua vita potenziale.

Formula della Surrogazione

Vmb = valore di mercato del bene

Vsb = valore di mercato del sedime urbanizzato – ovvero valore iniziale del bene

Kcsn = costi di surrogazione a nuovo- valore stimato

D = deprezzamento per vetustà ed obsolescenza in percentuale

$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$ ipotizzando A= 75 anni = $9025/140 - 2,86 = 64,46 - 2,86 = 61,60/100 = 0,61$

$$V_{mb} = V_{sb} + [K_{csn} (1-D)]$$

Applicazione:

$$V_{mb} = 67 + 200 (1 - 0,61) = 67 + (200 \times 0,39) = 67 + 78 = \mathbf{145 \text{ €/mq}}$$

Il valore è da attribuirsi alla Macrozona 1 e rapportato alle altre Macrozone:

- Macrozona 2 €/mq. 126,00
- Macrozona 3 €/mq. 114,00
- Macrozona 4 €/mq. 111,00

Per le aree classificate ARR

Anche in questo caso le aree definite dal P.R.G. ARR possono essere ancora utilizzate per attività produttive, per definire il valore iniziale del bene laddove si volesse intervenire con la trasformazione del compendio immobiliare in residenziale, si mantiene l'applicazione della formula originaria estimativa della surrogazione, ipotizzando un valore di vetustà dell'immobile pari al 75% della sua vita potenziale

Formula della Surrogazione

V_{mb} = valore di mercato del bene

V_{sb} = valore di mercato del sedime urbanizzato – ovvero valore iniziale del bene

K_{csn} = costi di surrogazione a nuovo- OMI per aree industriali

D = deprezzamento per vetustà ed obsolescenza in percentuale $D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$
ipotizzando $A = 75$ anni = $9025/140 - 2,86 = 64,46 - 2,86 = 61,60/100 = 0,61$

$$V_{mb} = V_{sb} + [K_{csn} (1-D)]$$

$$V_{mb} = 67 + 600 (1 - 0,61) = 67 + (600 \times 0,39) = 67 + 234 = \mathbf{301 \text{ €/mq}}$$

Analogamente per quanto sopra detto valore è da attribuirsi alla Macrozona 1

- Macrozona 2 €/mq. 261,00
- Macrozona 3 €/mq. 236,00
- Macrozona 4 €/mq. 231,00

Costo di costruzione

Considerata l'assenza di un indice affidabile del costo di costruzione medio fissato da agenzie terze, è stato preso in considerazione il costo di costruzione medio rilevato per le vie brevi dall'ANCE locale, confermato con i costi deducibili dagli interventi di nuova costruzione recentemente realizzati o in corso di realizzazione, che tengono conto sia delle Norme tecniche per la costruzione degli edifici, che gli adempimenti previsti dalle normative in materia di contenimento energetico, oltre come detto al sensibile aumento dei prezzi dei materiali da costruzione; pertanto si ritiene di aggiornare il valore del costo di costruzione pari a 2.000 €/mq.

Oneri finanziari

Resta invariata la percentuale degli oneri finanziari pari al 12%

Valore commerciale del bene trasformato

Per definire il valore commerciale del bene trasformato, come anticipato, viene utilizzata la tabella dell'OMI periodicamente aggiornata dalla locale Agenzia del territorio, rapportata, per le ragioni già espresse, agli ambiti territoriali definiti dalle singole Macrozone. Considerato che non esiste sul territorio comunale un numero di immobili statisticamente rilevante per definire un'apposita categoria per le nuove costruzioni, si conferma l'assunzione del prezzo massimo medio riportato dall'Osservatorio per l'edilizia residenziale.

Gli scostamenti percentuali dei differenti valori commerciali rispetto alle singole Macrozone, vengono quindi applicati per la definizione dei valori iniziali del bene in rapporto alle singole Macrozone, fatta 100 la Macrozona 1

Plusvalenza intervento di trasformazione

Il valore riportato alla voce *Plusvalenza intervento di trasformazione* deve intendersi comprensivo dell'utile di impresa e della quota di apprezzamento commerciale dell'area rispetto al valore iniziale del bene riportato in tabella.

Plusvalenza variante urbanistica

Ai fini della definizione della quota riportata alla voce *Plusvalenza intervento di trasformazione*, alla voce *Plusvalenza intervento di trasformazione* viene confermata una quota complessiva pari al 15% riferita genericamente a rischio di impresa ed imprevisti riferibili sia a possibili costi aggiuntivi patiti in fase di realizzazione che a possibili rischi sulla mancata vendita dell'immobile.

Il prelievo effettuato dall'Amministrazione avviene, quindi, su una quota inferiore alla semplice plusvalenza teorica.

Di seguito sono riportate le tabelle vigenti e quelle aggiornate; per quanto riguarda la potenziale quota non residenziale, terziaria o commerciale, ammessa dalle Norme di Attuazione del P.R.G., il costo di costruzione è stato aggiornato forfettariamente a 1.800,00 €/mq. leggermente inferiore ai costi di costruzione per il residenziale, in quanto trattasi di spazi ricavati entro il fabbricato residenziale, pertanto i costi di realizzazione dell'edificio, inteso come involucro, non cambiano, ma l'incidenza per la realizzazione di uno spazio non residenziale rispetto ad un alloggio sono inferiori per una minore incidenza delle partizioni interne e dei servizi (bagni, cucine).

VIGENTE

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1317,01	1306,01	1293,01	1282,01
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1682,99	1343,99	956,99	617,99
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	197,55	195,90	193,95	192,30
6. Plusvalenza variante urbanistica	1485,44	1148,09	763,04	425,69
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	445,63	344,43	228,91	127,71
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	134,00	116,00	105,00	103,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2420,00	2402,00	2391,00	2389,00
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	580,00	198,00	-41,00	-89,00
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	363,00	360,30	358,65	358,35
6. Plusvalenza variante urbanistica	217,00	-162,30	-399,65	-447,35
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	65,10	-48,69	-119,90	-134,21
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p>				

VIGENTE

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1353,04	1342,04	1329,04	1318,04
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1646,96	1307,96	920,96	581,96
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	202,96	201,31	199,36	197,71
6. Plusvalenza variante urbanistica	1444,00	1106,65	721,60	384,25
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	433,20	332,00	216,48	115,28
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	134,00	116,00	105,00	103,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2456,03	2438,03	2427,03	2425,03
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	543,97	161,97	-77,03	-125,03
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	368,40	365,70	364,05	363,75
6. Plusvalenza variante urbanistica	175,57	-203,73	-441,08	-488,78
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	52,67	-61,12	-132,33	-146,64
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</p>				

VIGENTE

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	94,00	83,00	70,00	59,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40	50,40	50,40	50,40
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
TOTALE (1+2)	1503,30	1492,30	1479,30	1468,30
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1496,70	1157,70	770,70	431,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	225,50	223,85	221,90	220,25
6. Plusvalenza variante urbanistica	1271,21	933,86	548,81	211,46
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	381,36	280,16	164,64	63,44
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.N.R. Intervento di nuova costruzione (NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	134,00	116,00	105,00	103,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	/	/	/	/
2b. Costi di costruzione	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	200,00	200,00	200,00	200,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	74,49	74,49	74,49	74,49 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	100,00	100,00	100,00	100,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	240,00	240,00	240,00	240,00
TOTALE (1+2)	2748,49	2730,49	2719,49	2717,49
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	251,51	-130,49	-369,49	-417,49
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	412,27	409,57	407,92	407,62
6. Plusvalenza variante urbanistica	-160,76	-540,06	-777,41	-825,11
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	-48,23	-162,02	-233,22	-247,53
⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				

VIGENTE

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1471,91	1456,91	1440,91	1421,91
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1528,09	1193,09	809,09	478,09
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	220,79	218,54	216,14	213,29
6. Plusvalenza variante urbanistica	1307,30	974,55	592,95	264,80
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	392,19	292,37	177,89	79,44
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	145,00	126,00	114,00	111,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2554,90	2535,90	2523,90	2520,90
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	445,10	64,10	-173,90	-220,90
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	383,24	380,39	378,59	378,14
6. Plusvalenza variante urbanistica	61,86	-316,29	-552,49	-599,04
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	18,56	-94,89	-165,75	-179,71
⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				

VIGENTE

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1434,04	1419,04	1403,04	1384,04
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1565,96	1230,96	846,96	515,96
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	215,11	212,86	210,46	207,61
6. Plusvalenza variante urbanistica	1350,85	1018,10	636,50	308,35
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	405,26	305,43	190,95	92,51

⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)

⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici

PROPOSTA

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	145,00	126,00	114,00	111,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2517,03	2498,03	2486,03	2483,03
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	482,97	101,97	-136,03	-183,03
5. Rischio di impresa e imprevisti 15% di (1+2)	377,55	374,70	372,90	372,45
6. Plusvalenza variante urbanistica	105,42	-272,73	-508,93	-555,48
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	31,62	-81,82	-152,68	-166,65
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</p>				

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	125,00	110,00	94,00	75,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
TOTALE (1+2)	1584,30	1569,30	1553,30	1534,30
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1415,70	1080,70	696,70	365,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	237,65	235,40	233,00	230,15
6. Plusvalenza variante urbanistica	1178,06	845,31	463,71	135,56
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	353,42	253,59	139,11	40,67
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.F.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	145,00	126,00	114,00	111,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	200,00	200,00	200,00	200,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	100,00	100,00	100,00	100,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	240,00	240,00	240,00	240,00
TOTALE (1+2)	2809,49	2790,49	2778,49	2775,49
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	190,51	-190,49	-428,49	-475,49
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	421,42	418,57	416,77	416,32
6. Plusvalenza variante urbanistica	-230,91	-609,06	-845,26	-891,81
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	-69,27	-182,72	-253,58	-267,54
⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				

VIGENTE

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1627,91	1594,91	1556,91	1524,91
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1372,09	1055,09	693,09	375,09
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	244,19	239,24	233,54	228,74
6. Plusvalenza variante urbanistica	1127,90	815,85	459,55	146,35
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	338,37	244,76	137,87	43,91

⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione

⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici

PROPOSTA

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: terziario direzionale

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	301,00	261,00	236,00	231,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾	73,90 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2710,90	2670,90	2645,90	2640,90
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	289,10	-70,90	-295,90	-340,90
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	406,64	400,64	396,89	396,14
6. Plusvalenza variante urbanistica	-117,54	-471,54	-692,79	-737,04
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	-35,26	-141,46	-207,84	-221,11
⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				

VIGENTE

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	963,00	963,00	963,00	963,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	96,30	96,30	96,30	96,30
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	48,15	48,15	48,15	48,15
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	115,56	115,56	115,56	115,56
TOTALE (1+2)	1590,04	1557,04	1519,04	1487,04
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1409,96	1092,96	730,96	412,96
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	238,51	233,56	227,86	223,06
6. Plusvalenza variante urbanistica	1171,45	859,40	503,10	189,90
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	351,44	257,82	150,93	56,97

⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)

⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici

PROPOSTA

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: commercio

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	301,00	261,00	236,00	231,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	1800,00	1800,00	1800,00	1800,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	180,00	180,00	180,00	180,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾	36,03 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	90,00	90,00	90,00	90,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	216,00	216,00	216,00	216,00
TOTALE (1+2)	2673,03	2633,03	2608,03	2603,03
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	326,97	-33,03	-258,03	-303,03
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	400,95	394,95	391,20	390,45
6. Plusvalenza variante urbanistica	-73,98	-427,98	-649,23	-693,48
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	-22,20	-128,40	-194,77	-208,05
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione, in riferimento anche alla superficie commerciale (fino a 250 m², da 250 a 1000 m², oltre 1000 m²)</p>				

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	281,00	248,00	210,00	178,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione ⁽²⁾	1070,00	1070,00	1070,00	1070,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	107,00	107,00	107,00	107,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾	50,40 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	53,50	53,50	53,50	53,50
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	128,40	128,40	128,40	128,40
TOTALE (1+2)	1740,30	1707,30	1669,30	1637,30
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2650,00	2250,00	1900,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	1259,70	942,70	580,70	262,70
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	261,05	256,10	250,40	245,60
6. Plusvalenza variante urbanistica	998,66	686,61	330,31	17,10
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	299,60	205,98	99,09	5,13
<p>⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione</p> <p>⁽²⁾ nel caso in cui il proponente non intenda avvalersi del Protocollo ITACA di cui al punto 15) del presente Regolamento, la voce 2b. relativa ai costi di costruzione viene implementata del 3% a compensazione dei costi necessari al rispetto dei requisiti minimi imposti per il contenimento dei consumi energetici negli edifici</p>				

PROPOSTA

A.R.R. Intervento di sostituzione edilizia (D + NC) destinazione: residenza (stabile e temporanea)

TABELLA DEI VALORI PER LA VALUTAZIONE DELLA PLUSVALENZA DETERMINATA DA VARIANTE DI DESTINAZIONE URBANISTICA	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
1. Valore iniziale del bene	301,00	261,00	236,00	231,00
2. Oneri e spese di trasformazione				
2a. Costi di demolizione	50,00	50,00	50,00	50,00
2b. Costi di costruzione	2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
2c. Spese tecniche 10% di 2b	200,00	200,00	200,00	200,00
2d. Contributo oneri urbanizzaz.	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾	74,49 ⁽¹⁾
2e. Contributo C.U.C. 5% di 2b	100,00	100,00	100,00	100,00
2f. Oneri finanziari 12% di 2b	240,00	240,00	240,00	240,00
TOTALE (1+2)	2965,49	2925,49	2900,49	2895,49
3. Valore commerciale del bene trasformato	3000,00	2600,00	2350,00	2300,00
4. Plusvalenza intervento di trasformazione	34,51	-325,49	-550,49	-595,49
5. Rischio impresa e imprevisti 15% di (1+2)	444,82	438,82	435,07	434,32
6. Plusvalenza variante urbanistica	-410,31	-764,31	-985,56	-1029,81
7. Quota di plusvalenza destinata interventi di interesse pubblico 30%	-123,09	-229,29	-295,67	-308,94
⁽¹⁾ da adeguare in base ai valori vigenti per contributo oneri urbanizzazione				