



**Comune di San Cesario sul Panaro**  
(PROVINCIA DI MODENA)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Seduta n. 47

**VERBALE NR. 115 DEL 15/12/2022**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2023.**

L'anno duemilaventidue addì quindici Dicembre alle ore 15:30 nella RESIDENZA Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Prog.	Cognome e Nome	Pres/Ass
1	Zuffi Francesco	Presente
2	Fabbri Maria Cristina	Presente
3	Pancaldi Fabrizio	Presente
4	Brighetti Luca	Presente
5	Biondi Sofia	Presente

PRESENTI N.: 5

ASSENTI N.: 0

Assiste il Vice Segretario Generale - Manuela Galletti .

Constatata la legalità dell'adunanza, Il Sindaco, il Sig. Zuffi Francesco, pone in trattazione il suindicato oggetto.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

IL SINDACO  
ZUFFI FRANCESCO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
MANUELA GALLETTI

## LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATA** la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi dal 739 al 783, la quale disciplina, a decorrere dall'anno 2020, la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) ed in particolare:

- il comma 741, lett. d) che dispone: “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”. La stessa disposizione richiama l'applicazione dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone “(...) 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”;
- il comma 745 il quale dispone che “la base imponibile dell'imposta e' costituita dal valore degli immobili”;
- il comma 746 che dispone: “per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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”. Lo stesso comma dispone che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- il comma 777 lett. d) che prevede che i comuni, con proprio regolamento, possono “determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

**RICHIAMATO** inoltre l'articolo 5 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili - del vigente “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) – Legge 160/2019”, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2020;

**CONSIDERATO CHE** a differenza di quanto disposto per i fabbricati e per i terreni agricoli, la sopracitata normativa non rinvia a valori predeterminati, ma definisce solo i criteri per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili, imponendosi pertanto una ulteriore attività di stima che richiede competenze e conoscenze specialistiche in materia di estimo immobiliare;

**RILEVATA** la necessità:

- di stabilire i valori delle aree fabbricabili da valersi per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2023 e successivi;

- di ridurre il contenzioso tra Ente e contribuenti, mettendo a disposizione un strumento, costituito da una relazione tecnica, che agevoli i contribuenti, gli operatori del servizio tributario del Comune nella determinazione del valore imponibile e nella liquidazione e pagamento dell'IMU dovuta;

**PRESO ATTO** che con determinazione n. 484 del 21/10/2022 si è provveduto ad affidare il servizio di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di San Cesario sul Panaro, all'Ing. FRANCESCO BURSI, con studio in Modena, Via Torre 5 - CF BRSFNC72M20I462U, mediante procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 36, comma 2 – lett. a), del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;

**VISTA** la “Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)” e documenti integrativi, presentata dall'Ing. FRANCESCO BURSI in data 13/12/2022 a conclusione della prestazione di servizio richiesta dall'ente, ed acquisita al protocollo dell'ente n. 16621/2022, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale (Allegato A);

**RITENUTO** di approvare i valori ed i criteri di valutazione per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di San Cesario sul Panaro (MO), ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2023, così come risultanti dalla relazione estimativa e documenti integrativi, presentati dall'Ing. FRANCESCO BURSI;

**VISTO** l'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, che disciplina la potestà regolamentare dei comuni;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, dal Responsabile di Settore competente in merito alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

**CON** voti unanimi espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

1) Di approvare i valori ed i criteri di valutazione per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili, ai fini IMU, per l'anno 2023, così come individuati nella “Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)” e documenti integrativi, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale (Allegato A).

2) Di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato per 30 giorni

all'Albo Pretorio affinché chiunque possa prenderne visione.

3) Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente atto deliberativo urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

# **RELAZIONE ESTIMATIVA ELABORATO 1**

Relazione estimativa per la valutazione  
delle aree fabbricabili ai fini  
dell'applicazione dell'Imposta Municipale  
Propria (IMU)

**COMUNE DI SAN CESARIO SUL PANARO**  
PROVINCIA DI MODENA



ING. FRANCESCO BURSI  
via Torre 5, 41121 Modena  
P. Iva 02769300365  
[www.ateamprogetti.com](http://www.ateamprogetti.com)

## Sommario

Premessa: “La nuova IMU” .....	2
1. Notizie di carattere generale .....	5
1.1. Il territorio: San Cesario Sul Panaro, frazioni e località .....	5
1.2. Suddivisione territoriale a fini estimativi .....	6
1.3. Zone di Valenza Omogenea .....	8
2. Disciplina urbanistica .....	10
2.1. Generalità .....	10
2.2. Le Zone Agricole .....	14
3. Criteri e metodologie estimative e valori del mercato immobiliare .....	16
3.1. Scopo della stima .....	16
3.2. Analisi del mercato immobiliare locale .....	16
Fonte OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI dell’Agenzia del territorio .....	16
Osservatori Locali (Agenzie immobiliari – operatori del mercato) .....	19
Analisi della compravendita di terreni .....	20
4. Principi e criteri estimativi .....	21
5. Parametri dimensionali utilizzati .....	24
5.1. Individuazione del valore fondiario .....	24
5.2. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati alle caratteristiche dell’area fabbricabile .....	24
5.3. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati all’avanzamento del percorso di promozione immobiliare .....	25
6. Valori riscontrati e fattori di determinazione .....	28
7. Calcolo del valore delle aree fabbricabili e loro applicazione .....	30

## Premessa: “La nuova IMU”

La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 all'articolo 1 commi 738/783 disciplina la cosiddetta “NUOVA IMU”

In particolari rispetto ai temi inerenti la valutazione delle aree a fini edificabili si evidenzia all'interno della disciplina quanto segue:

- L'imposta municipale propria (IMU) si applica in tutti i comuni del territorio nazionale (comma 739).
- Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili (comma 740).
- Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni (comma 741):

a) per **FABBRICATO** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

d) per **AREA FABBRICABILE** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.<sup>1</sup> Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- La base imponibile dell'imposta è costituita dal **valore degli immobili** (comma 745)

**Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione**, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, (comma 746) avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione,
- all'indice di edificabilità,
- alla destinazione d'uso consentita,

---

<sup>1</sup> Art. 36\_Ricupero di base imponibile \_ **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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e 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.**

- 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.

Inoltre, sempre al comma 746, si prevede che:

in caso di **utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f)** <sup>2</sup>, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera**, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, catasto vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del

---

<sup>2</sup> Art. 3 (L) - *Definizioni degli interventi edilizi \_Comma 1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:*

c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

f) gli **"interventi di ristrutturazione urbanistica"**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.3 Comma 2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)



25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

Inoltre, con il Decreto fiscale 2021, modifiche alla disciplina IMU, dove sono intervenute modifiche all'applicazione delle agevolazioni IMU prima casa, NON vi sono modifiche inerenti la valutazione delle aree a fini edificabili.

La presente relazione estimativa per l'accertamento dei valori venali in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili situate nel territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'IMU, viene elaborata considerando:

- ✓ le precedenti valutazioni estimative;
- ✓ la perimetrazione delle Zone di valenza omogenee;
- ✓ la banca dati a disposizione.

Alla relazione sarà allegata **apposita scheda tecnica** riportante il valore venale delle aree suddivise in base allo strumento di pianificazione vigente:

1. Zone a prevalente destinazione residenziale;
2. Zone a prevalente destinazione produttiva, commerciali e terziaria;
3. Zone a prevalente destinazione per attrezzature pubbliche d'interesse generale;
4. Zona a destinazione agricola per usi non legati all'agricoltura.

# 1. Notizie di carattere generale

## 1.1. Il territorio: San Cesario Sul Panaro, frazioni e località

Il Comune di San Cesario Sul Panaro si trova in Provincia di Modena, è situato in un territorio pianeggiante confina con i Comuni Modena, Castelfranco Emilia, Spilamberto, Savignano Sul Panaro e Valsamoggia, ha una estensione di circa 27,5 Km<sup>2</sup>, e si trova ad una altitudine media di 54 metri s.l.m.. La posizione risulta strategica, sia per la sua vicinanza al capoluogo di Provincia ed all'asse della via Emilia che attraversa il territorio di San Cesario in corrispondenza del Ponte di Sant'Ambrogio, sia per l'ottima accessibilità all'autostrada del Sole attraverso il casello di Modena sud ed al nuovo casello di Valsamoggia.

Il territorio comunale presenta una configurazione geografica con sviluppo prevalentemente longitudinale in direzione nord-sud, così come evidenziato dalla rete dei collegamenti viari locali, caratterizzata dalla Strada Provinciale 14 che garantisce il collegamento nord-sud con Castelfranco Emilia e Spilamberto fungendo, quindi, da asse di riferimento locale.

Il territorio, dal punto di vista del sistema insediativo, si articola oltre che nel capoluogo in altre frazioni e località, le principali sono: Altolà, Ponte Sant'Ambrogio e Sant'Anna ma ricordiamo anche San Bernardino e San Gaetano. Sono, inoltre, presenti due importanti aree a vocazione industriale, una nei pressi del capoluogo a nord dell'Autostrada ed una ai confini con il Comune di Castelfranco denominata la Graziosa.

Per quanto riguarda infine l'aspetto demografico, l'andamento della popolazione nel comune di San Cesario non mostra particolari flessioni rispetto al passato, anche se si registra un incremento della popolazione residente negli ultimi anni, come si evince dalla tabella realizzata con i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe comunale.

Popolazione al 31/12/2021	Variazione % 31/12/2011 - 31/12/2021	Variazione % 31/12/2020 – 31/12/2021	% sulla popolazione totale (prov.)
6.117	7,8%	0,93%	0,94%

Il DUP 2023- 2025 del Comune di San Cesario fornisce inoltre i seguenti dati:

### POPOLAZIONE

L'andamento della popolazione non mostra particolari flessioni rispetto al passato, anche se si registra un incremento della popolazione residente negli ultimi anni. Non si prevede comunque una crescita particolare in termini demografici tale da influenzare in modo significativo l'offerta di beni e servizi erogata dal Comune, almeno nel breve periodo. Piuttosto, appare utile un monitoraggio costante della numerosità della popolazione per fasce d'età, in particolare per quelle, come bambini o anziani, che richiedono un maggior apporto in termini di servizi pubblici locali.

### ECONOMIA INSEDIATA

Il Comune di San Cesario presenta uno sviluppo economico diversificato, che si caratterizza sia per la presenza di aziende produttive, sia per attività commerciali. Il quadro sotto riportato mostra come il tessuto economico del nostro Comune non pare discostarsi da quello che tradizionalmente caratterizza l'economia provinciale, in particolare per la presenza di un elevato numero di imprese manifatturiere. Non da trascurare inoltre la vocazione agricola del territorio. Il numero delle imprese

di questo settore mostra il valore più elevato sul territorio, e conferma come la tradizione agricola del Comune sia oggi ancora una parte trainante dell'economia locale.

<i>Numero imprese per attività economica al 31/12/2021</i>	
A Agricoltura, silvicoltura pesca	141
B Estrazione di minerali da cave e miniere	4
C Attività manifatturiere	122
D Fornitura di energia elettrica, gas	2
E Fornitura di acqua; reti fognarie	4
F Costruzioni	98
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio	137
H Trasporto e magazzinaggio	23
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	36
J Servizi di informazione e comunicazione	8
K Attività finanziarie e assicurative	11
L Attività immobiliari	35
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	22
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi	24
P Istruzione	-
Q Sanità e assistenza sociale	2
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento	12
S Altre attività di servizi	20
X Imprese non classificate	4
<b>TOTALE</b>	<b>705</b>

Il DUP comunale riporta i seguenti dati, aggiornati al 31/12/2021

<b>Settore</b>	<b>N. Imprese</b>	<b>% sul totale</b>
Agricoltura (A)	141	20.0 %
Industria (B, C, D, E)	128	18.2 %
Costruzioni (F)	98	13.9 %
Servizi (G, ..., U)	338	47.9 %
<b>Totale</b>	<b>705</b>	<b>100 %</b>

## 1.2. Suddivisione territoriale a fini estimativi

La suddivisione territoriale a fini estimativi è volta a verificare in funzioni del mercato, a parità di elementi oggettivi (come destinazione d'uso, indica di edificabilità, modalità attuativa), elementi di omogeneità o differenza rispetto a valori di mercato.

Lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate viene articolato in Fasce/Zone TERRITORIALI.

*Un processo cardine delle attività dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è rappresentato dalla definizione delle zone OMI, ossia aree omogenee di mercato entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi ad unità immobiliari compravendute e locatè.*

*In particolare la zona OMI è definita come una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

***La scelta di stabilire ex ante una segmentazione territoriale deriva dal fatto che l'eterogeneità dei beni spesso tende a esprimersi per cluster territoriali. In particolare, nelle aree urbane il «fattore posizionale» rappresenta, notoriamente, il fattore guida nella spiegazione dei prezzi delle unità immobiliari.***

*L'ipotesi di base dell'OMI è, quindi, che tale fattore sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare per quelle a destinazione residenziale. Ciò implica che si possa assistere a una significativa riduzione della variabilità del fenomeno indagato all'interno di un segmento territoriale omogeneo, la zona OMI. Esiste, però, la concreta empirica difficoltà a tracciare in modo oggettivo i confini di una zona in ciascun comune.*

*Da qui la scelta dell'Osservatorio di effettuare, innanzitutto, un'analisi mirata a verificare l'omogeneità delle caratteristiche socio-ambientali, economiche e di localizzazione che contraddistinguono le possibili zone, quali:*

- requisiti di centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati;*
- livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari;*
- presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie, ecc.*

*La definizione del perimetro di una zona territoriale omogenea si completa poi con la disamina delle risultanze di apposite indagini mirate a verificare l'omogeneità dei valori di mercato negli ambiti territoriali oggetto di analisi. È stato stabilito che il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Extraurbana). (cfr.: MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI - SINTESI).*

Relativamente alla definizione delle **ZONE OMI** il Comune di San Cesario Sul Panaro risulta così suddiviso;

Centrale      \_ Capoluogo Centro Urbano

Suburbana    \_ Frazione Sant'Anna

Suburbana    \_ Frazione di Altolà

Suburbana    \_ Industriale nord

Extraurbana  \_ Zona Agricola

Si sottolinea che tale suddivisione non viene rispettata per tutte le tipologie funzionali (essenziali, commerciale, produttivo, direzionale) dei valori OMI.

### **1.3. Zone di Valenza Omogenea**

Come sopra richiamato è evidente che tale suddivisione a cui fanno riferimento i valori OMI da verificare in sede di valutazione estimativa risentono comunque della metodologia di riferimento volta a dare uniformità a valutazioni del mercato immobiliare nazionale, mentre alla scala di territorio comunale possono essere approfonditi altri elementi locali che possono influenzare il mercato immobiliare.

Pertanto già con la DGC n°107 del 11.10.2002 avente ad oggetto il “D. Lgs. 30.12.1992, n 504, Valutazione delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per l’anno 2002”, riporta la seguente definizione delle **ZONE OMOGENEE**:

#### **RESIDENZIALE:**

Zona 1: Capoluogo

Zona 2: Centri frazionali

Zona 3: Aree sparse

#### **INDUSTRIALE, COMMERCIALE, ARTIGIANALE:**

Zona 1 – 2 - 3: Capoluogo, Centri frazionali e Aree sparse.

Fronte Autostrada

La prassi consolidata negli anni ha portato ad utilizzare le zone omogenee sopra riportate senza una vera e propria cartografia di riferimento specifica. Mentre per le funzioni residenziale appare del tutto condivisibile la suddivisione proposta, per le funzioni industriale, commerciale e artigianali appare opportuno mettere in campo una diversa articolazione delle zone aggiornando lo strumento.

#### **VALUTAZIONE SULLE AREE PRODUTTIVE**

Dalla analisi del territorio comunale, emerge che il sistema produttivo è caratterizzato dalla presenza di due aree produttive di rilevate dimensioni: la zona del Capoluogo a nord dell’autostrada e la Graziosa posta sempre a nord nei pressi del confine comunale. Entrambe sono caratterizzate dall’essere un sistema articolato ben definito con buon livello di accessibilità, anche in relazione alla vicinanza con la tangenziale di Castelfranco Emilia, sono inoltre connotate dalla presenza di servizi, come parcheggi e fornitura di infrastrutture a rete.

Si ritiene opportuno distinguere in termini di Zone OMOGENE queste aree maggiormente funzionali, dalle restanti previsioni di carattere produttivo che si presentano con caratteristiche frammentate e di minore accessibilità, come sotto indicato:

Zona produttiva ad alta funzionalità – Capoluogo Fronte Autostrada e la Graziosa

Zona produttiva a bassa funzionalità \_ il resto del territorio

A partire quindi dalle analisi svolte, dalla lettura dell’attuale strumento urbanistico e dalle evoluzioni che dovrà avere nel nuovo quadro normativo previsto dalla LR 24/2017, ed anche dall’applicazione consolidata dell’Imposta Municipale Propria (IMU) nel Comune di San Cesario s/P, sono scaturite le seguenti Zone a Valenza Omogenea (ZVO).

#### **RESIDENZIALE:**

**ZVO 1 – CAPOLUOGO:** Costituita dalle aree individuate dal Centro Storico e dalle zone residenziali e di servizio in continuità con il Centro del capoluogo di San Cesario.

**ZVO 2 – CENTRI FRAZIONALI:** Costituita dalle aree individuate nelle zone residenziali consolidate delle frazioni di Altolà e Sant'Anna.

**ZVO 3 – AREE SPARSE:** Costituita dalle aree residenziali non ricomprese all'interno delle precedenti ZVO 1 e ZVO 2.

#### **PRODUTTIVO: INDUSTRIALE/ARTIGIANALE/COMMERCIALE**

**ZVO 4 – AREE PRODUTTIVE AD ALTA FUNZIONALITA':** Si tratta delle aree produttive maggiormente specializzate che corrispondono a quelle del capoluogo, a nord dell'autostrada, e dell'area produttiva della Graziosa con accessibilità diretta sulla tangenziale di Castelfranco Emilia.

**ZVO 5 - AREE PRODUTTIVE A BASSA FUNZIONALITA':** Si tratta delle aree produttive che non rientrano nella precedente casistica delle ZVO 4 che sono classificate come ambiti D1 e D2 dal PRG.

In relazione alla Zone omogenee di tipo D3, D4, E, F non sono state riscontrate, nel territorio del Comune di San Cesario, differenziazioni dovute alla loro collocazione, pertanto, sono trattate come appartenenti ad un'unica zona a valenza omogenea che comprende tutto il territorio comunale.

Nell'**Allegato A** si riporta quindi la cartografia riportante le Zone a Valenza Omogenea per gli agglomerati principali del Comune di San Cesario sul Panaro.

## 2. Disciplina urbanistica

### 2.1. Generalità

La disciplina urbanistica regionale vigente è oggi determinata dalla LR 24/2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). Dalla sua entrata in vigore (01/01/2018) i Comuni hanno a disposizione un tempo di quattro anni per avviare il procedimento di aggiornamento della propria strumentazione urbanistica e ulteriori due anni per completarlo, sostituendo così gli attuali strumenti urbanistici approvati ai sensi della LR 20/2000 o della previgente LR 47/1978.

La nuova disciplina si caratterizza per un importante cambiamento di prospettiva introducendo di fatto come valore principale il concetto di "consumo di suolo" che relativizza l'importanza dei parametri urbanistici consolidati, quali, ad esempio, l'indice di edificabilità.

Il Comune di San Cesario sul Panaro risulta da tempo impegnato nel lavoro di elaborazione della nuova strumentazione urbanistica, prima della LR 20/2000 ed oggi per la formazione del PUG.

Ad oggi nel Comune di San Cesario sul Panaro lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale (PRG), conforme alla Legge Regionale 47/78, adottata nel 1993 e approvato nel 1997 e successivamente aggiornato con diverse varianti che definiscono lo strumento urbanistico oggi vigente.

### Prescrizioni urbanistiche

L'attività estimativa sarà svolta prendendo a riferimento tutte le norme prescrittive ed i parametri individuati dallo strumento urbanistico vigente. In particolare i valori che si andranno a determinare saranno riferiti ad aree/immobili dove sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, ricadenti nelle seguenti zone omogenee (*Art.li 63-76 82-90 delle NTA del PRG*):

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf -Ut)	
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO A PREVALENTEMENTE DESTINATE AD INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE	A		
ZONA OMOGENEA A1: CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO CON DISCIPLINAPARTICOLAREGGIATA	A1		SU esistente
ZONA OMOGENEA A2: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL CENTRO STORICO	A2		SU esistente
ZONA OMOGENEA A3: INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O AMBIENTALE	A3		SU esistente
ZONA OMOGENEA B1: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIÀ ESISTENTI	B1	Uf	0,60 mq/mq

ZONA OMOGENEA B2: INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIÀ ESISTENTI	B2	Ut	0,35 mq/mq
ZONA OMOGENEA B3: INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA URBANA D'INTERESSE AMBIENTALE	B3		SU esistente + 20% SU
ZONA OMOGENEA C1: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	C1	Ut	0.30 mq/mq
ZONA OMOGENEA C2: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	C2	Uf	0.30 mq/mq
ZONA OMOGENEA C3: RESIDENZIALE DI SOSTITUZIONE URBANISTICA	C3	Ut	0.40 mq/mq

<b>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA</b>			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONA	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf -Ut)	
ZONA OMOGENEA D1: PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE	D1	Uf	0,60 mq/mq
ZONA OMOGENEA D2: INSEDIAMENTI CON FUNZIONI PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	D2	Ut	0,45 mq/mq
ZONA OMOGENEA D3: PRODUTTIVA COMPLEMENTARE	D3	Uf	0,40 mq/mq
ZONA OMOGENEA D4: ATTREZZATURE URBANE DI INTERVENTO PRIVATO	D4	Uf	0,35 mq/mq

<b>ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE</b>			
DESTINAZIONI URBANISTICHE	ZONE	PARAMETRI EDIFICATORI (Uf /Ut)	
ZONA OMOGENEA F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE	F1	Ut	0,10 mq/mq
ZONA OMOGENEA F2: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE	F2	Uf	0,30 mq/mq



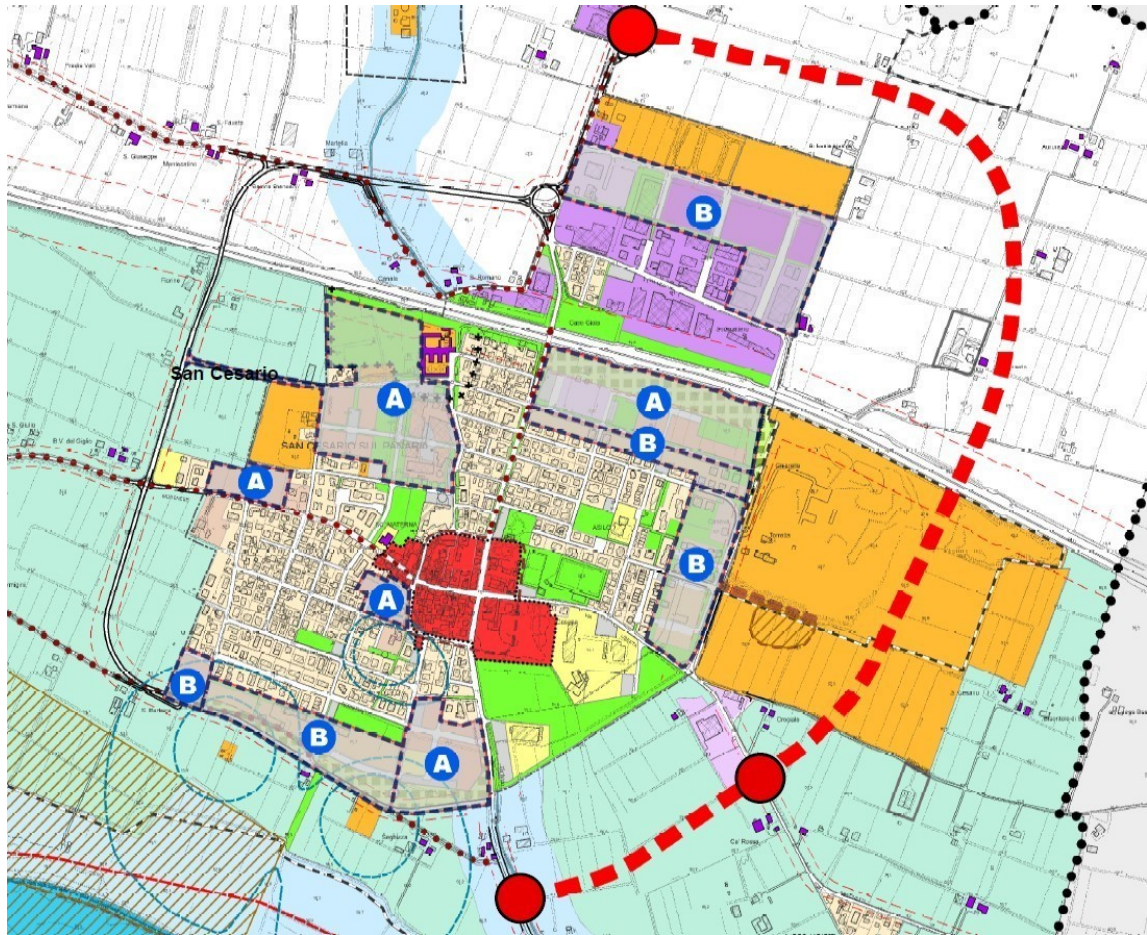
ZONA OMOGENEA F3: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE	F3	Uf	0,15 mq/mq
ZONA OMOGENEA DI TIPO F4: ATTREZZATURE TECNICHE D'INTERESSE GENERALE, SERVIZI	F4	/	/
ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA S: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, SERVIZI SOCIALI	G-S	Uf	0,50 mq/mq
ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA V: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, VERDE ATTREZZATO	G-V	Uf	0,15 mq/mq
ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA V(ZR): VERDE PUBBLICO DA REALIZZARSI COME ZONA DI	G-V(ZR)	/	/
ZONA OMOGENEA G, SOTTOZONA P: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE, PARCHEGGI PUBBLICI	G-P	/	/
ZONE OMOGENEE DI TIPO F, DESTINATE ALLA VIABILITÀ	F	/	/

All'interno di tali aree si deve segnalare la nota del Settore Urbanistica edilizia Privata e Ambiente, emessa in data 20/04/2022 prot.5243, che in ragione della scadenza del periodo transitorio della LR 24 /2017 (in data 31/12/2021), comunica alla Regione Emilia Romagna la decadenza delle previsioni di tre aree di espansione cos' indicate:

- A) Aree per nuovi insediamenti residenziali\_ ZONA C1 \_ residenziale di espansione in via Modenese (Capoluogo)
- B) Aree residenziali di sostituzione urbanistica\_ ZONA C3 \_ residenziale di sostituzione urbanistica Ex Cartiera (Capoluogo)
- C) Aree produttive di espansione\_ ZONA D2 \_ produttiva di espansione in località Pilastrello

Il quadro conoscitivo del PSC, in particolare la TAV A14A – STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG (I Comparti), riporta inoltre i comparti di espansione individuati all'interno del territorio comunale, distinguendoli in:

- A** Comparti non attuati
- B** Comparti in corso di attuazione



Img 1 – Estratto relativo al Capoluogo della TAV A14A

In particolare, si individuano i seguenti comparti:

**AMBITO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE:**

CAPOLUOGO

**C – TRASFERITO:** Comparto vicino all’autostrada con **Variante urbanistica adottata** di trasferimento in via Belfiore e mantenimento della Zona Omogenea a D3 sul lato ovest del Comparto

**D - DECADUTO - Ex Cartiera,** area residenziale di sostituzione urbanistica

**D - DECADUTO** Area residenziale di espansione in via Modenese mentre rimane ad ovest del Comparto l’area trasferita in forza della Variante Urbanistica di cui sopra

Son presenti altri 6 comparti in cui occorre valutare lo stato di avanzamento dell’attuazione.

ALTOLA’

Sono presenti due comparti quasi completamente attuati.

S. ANNA

Sono presenti due comparti quasi completamente attuati.

## PRODUTTIVO

**D – DECADUTO:** Area produttiva al Pilastrello

Sono presenti altri due Comparti, uno in Via Verdi - comparto del Capoluogo zona Autostrada e uno presso La Graziosa entrambi in fase di attuazione.

Le descrizioni sopra riportate dei Comparti sono da intendersi del tutto qualitative, la valutazione dello stato di avanzamento dei Comparti dovrà essere effettuata in base al successivo *Paragrafo 5.3* con il supporto dell'ufficio tecnico comunale.

**Indipendentemente dalla ZVO in cui ricadono sono state trattate separatamente con specifici valori tutte le aree individuate dal PRG come Zone Omogenee D3, D4, F e G.**

### 2.2. Le Zone Agricole

La classificazione delle Zone Agricole è diversificata rispetto agli elementi ambientali geomorfologici e di vocazione produttiva e consente in modo diversificato una potenzialità edificatoria finalizzata agli usi agricoli e pertanto in tal senso non appartengono alla definizione delle aree edificabili a fini IMU. Si tratta delle Zone territoriali omogenee di tipo E1: Agricole normali, E2 Agricole di alimentazione degli acquiferi sotterranei, E3 Agricole di tutela del paesaggio agrario tipico, delle terre piane e dei meandri.

**Tuttavia, la disciplina urbanistica consente il recupero dei fabbricati esistenti per funzioni non legate all'agricoltura, in relazione alla specifica classificazione assegnata all'edificio per i quali sono stati assegnati specifici valori.**

R.1.1 Restauro Scientifico (Art.18)

R.1.2 e R.1.3 Restauro e risanamento conservativo di tipo A e B (Art.19)

R.2.1 Ripristino tipologico (Art.20)

R.2.2 Ristrutturazione edilizia – R.2.2.a e R.2.2.b – esclusione della demolizione integrale (Art.21)

L'articolo 1 – comma 746 – Legge 160/2019, recita:

“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al **decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”

Tale fattispecie si applica anche agli interventi nelle ZONE OMOGENEE E, pertanto si è provveduto a definire il valore relativo al recupero di edifici esistenti in zona a agricola a fini abitativi, mentre per altre eventuali funzioni ammesse dal PRG dovranno essere effettuate apposite stime.

Relativamente alle nuove costruzioni in zona agricola si evidenzia che sono esclusivamente collegate all'attività agricola, sono possibili sia con indice di PRG che con indici superiori attraverso la presentazione di appositi strumenti di sviluppo delle attività aziendali (Piano di sviluppo aziendale o Piano di riconversione e ammodernamento aziendale),

Si tratta di beni strumentali all'attività agricola che assumono caratteristiche di edificabilità nel periodi della loro costruzione. Il valore di tale edificabilità è specifico e strettamente legato alla funzione del fabbricato in costruzione, pertanto non risulta possibile in questa sede assegnare un valore univoco, e dovrà essere oggetto di specifica perizia estimativa.

### 3. Criteri e metodologie estimative e valori del mercato immobiliare

Il valore di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'IMU, viene determinato con il presupposto che gli immobili siano liberi da vincoli e pregiudizi all'edificabilità di qualsiasi natura e genere.

Secondo i principi fondamentali dell'estimo il giudizio di stima per essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio della "ordinarietà" e deve basarsi sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- Diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo
- Indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta

Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Si articola in tre passi:

- Scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare
- Assunzione dei necessari elementi di riferimento
- Individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dallo scopo della stima

#### 3.1. Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU nel territorio del Comune di San Cesario sul Panaro, tenendo presente che all'articolo 1, comma 746 della Legge di Bilancio 2020, n. 160/2019, la base imponibile viene individuata nel "*valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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*".

Ne consegue che la valutazione verrà effettuata alla luce delle disposizioni e dei parametri dettati dalla strumentazione comunale vigente, PRG e sue varianti, del Comune di San Cesario

#### 3.2. Analisi del mercato immobiliare locale

Fonte OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI dell'Agenzia del territorio

Per definire l'analisi dei vari segmenti immobiliari che caratterizzano il mercato del Comune di San Cesario si è fatto in primis riferimento ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, **OMI**.

In particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di indicatori generali:

**NTN:** numero delle transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita.

**IMI:** NTN / stock immobiliare, ovvero il rapporto tra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un determinato periodo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione, presente nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "Indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare."

Si possono riportare i dati relativi alla fascia della Pianura del Panaro nel Focus Provincia di Modena per la residenza, riportato nella pubblicazione dell'Osservatorio OMI, *Statistiche regionali Emilia Romagna 2019/2020/2021/2022* (dinamicità del mercato immobiliare residenziale).

Provincia di Modena - Area Pianura Panaro							
	NTN	NTN Variazione % rispetto anno precedente	Quota NTN per provincia	IMI	Differenza IMI rispetto anno precedente	Quotazion e media [€/mq]	Quotazione media - Variazione % rispetto anno precedente
<b>2018</b>	894	11,9%	11,0%	2,47%	0,26	1219	0,4%
<b>2019</b>	907	1,3%	10,6%	2,50%	0,02	1216	0,4%
<b>2020</b>	849	-6,4%	10,6%	2,3%	-0,16	1212	-0,3%
<b>2021</b>	1.197	40,9%	10,8%	3,28%	0,94	1215	0,8%

**Si evidenzia comunque un certo dinamismo del mercato immobiliare nell'area di riferimento, relativamente all'area Pianura Panaro, con un valore sostanzialmente costante delle quotazioni medie.**

Si riportano, inoltre, i valori di mercato ricavati dall'osservatorio OMI facenti riferimento al primo semestre del 2022, suddivisi per le fasce / zone catastali del Comune di San Cesario e suddivisi per settore:

**- Settore residenziale**

Dal 2017 ad oggi il settore residenziale sta registrando un andamento complessivamente positivo o al più stabile, assestandosi sui valori degli anni passati, della quotazione OMI media nei vari comparti e tipologie.

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Capoluogo</b>	2022	Abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	+ 4,8%
		Economico	850	1250	1.050	+ 1,2%
		Ville - Villini	1.050	1350	1275	+ 1,0%

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Altolà</b>	2022	Abitazioni civili	920	1.350	1.135	+ 3,3%



	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Sant'Anna</b>	2022	Abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	+ 4,4%
		Ville – Villini	950	1.400	1.175	+ 3,2%

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Industriale Nord</b>	2022	Abitazioni civili	920	1.350	1.135	+ 3,3%
		Economico	820	1.150	985	+ 2,5%

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Zona agricola</b>	2022	Abitazioni civili	750	1.100	925	+ 8,9%
		Economico	600	900	750	+ 9,2%
		Ville – Villini	750	1.050	900	+ 11,0%

#### - Settore terziario

I dati sul settore terziario riguardano solamente gli uffici nella zona del capoluogo ed evidenziano un trend negativo nel periodo considerato, registrando infatti un'oscillazione del -7,5%

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Capoluogo</b>	2022	Uffici	800	1.200	1.000	- 5,0%

#### - Settore Commerciale

Questa categoria risulta censita esclusivamente nel Capoluogo, con la funzione dei negozi, e in zona agricola, con la funzione dei magazzini.

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Capoluogo Centro</b>	2022	Negozi	860	1300	1080	-

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Zona agricola</b>	2022	Magazzini	300	480	390	- 3,8%

#### - Settore produttivo

Per quanto riguarda le zone di Sant'Anna e Altolà non sono disponibili dati relativi a questa categoria. Per il capoluogo, la zona industriale nord e la zona agricola invece si registra una riduzione del valore medio per tutte le tipologie del settore produttivo, talvolta anche significative (% oscillazione 2017 – 2022 per i capannoni tipici nell'area industriale a nord del capoluogo: -9,2%).

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Capoluogo Centro</b>	2022	Capannoni tipici	320	550	435	-

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Industriale Nord</b>	2022	Capannoni tipici	320	550	435	-
		Capannoni industriali	280	480	380	-

	Anno	Tipologia	Min	Max	Media	% Oscillazione rispetto 2021
<b>Zona agricola</b>	2022	Capannoni tipici	280	480	380	+ 3,8%

Nell'allegato **B** si riportano integralmente i valori OMI per categoria oltre ai grafici relativi all'andamento delle quotazioni nel periodo 2017-2022 (primo semestre).

#### Osservatori Locali (Agenzie immobiliari – operatori del mercato)

Si è svolto un confronto con il settore immobiliare locale al fine di avere una “*fotografia reale*” il più definita possibile, sia attraverso una lettura dei valori on line, sia attraverso un confronto diretto con gli operatori del settore.

Tale confronto ha messo in luce un mercato in linea con i territori circostanti anche se con valori ed intensità delle transazioni assolutamente in linea con le dimensioni del Comune in oggetto.

Tale analisi è risultata molto utile al fine di verificare i valori dei cosiddetti comparabili ed individuare i correttivi idonei.

A margine della registrazione dei dati relativi al mercato immobiliare con particolare riferimento a quello residenziale si devono anche segnalare due elementi che influenzano normalmente la determinazione del valore della SU desumibili dalle compravendite di edifici.

Dovrà essere considerata la **superficie commerciale oggetto di compravendita nell'edificio, diversa dalla SU edificabile** ai fini urbanistici valutandone il rapporto. I parametri assunti e desunti dalla prassi nelle operazioni di compravendita sono:

- Balconi calcolati al 50%
- Garage calcolati al 50-60%
- Logge coperte calcolate al 60-70%
- Sottotetti calcolati al 50-70%.

Inoltre, occorre considerare che la **Superficie utile generata dall'indice di edificabilità o da trasferimenti determina una diversa superficie complessiva edificabile**, definita dalla Regione Emilia Romagna (RER) attraverso le definizioni unificate -  $SC = SU + 60\% Sac$ , che nel caso delle NTA del PRG di San Cesario viene assunta con le indicazioni dell'Art.39 – *Parametri urbanistici e edilizi: definizioni*.



## Analisi della compravendita di terreni

Per quanto riguarda l'analisi del segmento del mercato immobiliare relativo alle AREE EDIFICABILI, si effettua una suddivisione in lotti edificabili (già urbanizzati) e aree da urbanizzare.

- **Lotti urbanizzati:** tramite l'indagine effettuata sul territorio sono stati raccolti dati di mercato riguardo questa tipologia di terreni edificabili, che hanno reso possibile la stima tramite il metodo comparativo diretto. La ricerca ha evidenziato come il mercato sia maggiormente volto alla compravendita relativa principalmente ad aree individuate dal PRG comunale come insediamenti residenziali già esistenti (B2), suddivise in lotti già urbanizzati e con una capacità edificatoria talvolta predeterminata da accordi, in quanto oggetto di trasferimenti di SU proveniente da trasferimenti. Si riporta qui un esempio relativo ad un lotto edificabile venduto nel 2021 in un'area al margine est del territorio urbanizzato del capoluogo.

Anno	Dati Catastali				Dati Urbanistici			Dati economici	
	Ambito	Fg	Part	Superficie	PRG	ZVO	Uf - Ut	SU ammessa	Valore rogito
2021	Ghiarelle	25	272	642 mq	B2	1	Ut = 0,35	224,7 mq	93.000 €

- **Aree da urbanizzare:** Gli strumenti urbanistici richiedono di ipotizzare una trasformazione che rientra in un mercato poco dinamico, pertanto il VALORE DI MERCATO si può determinare tramite procedimento indiretto basato sul valore di trasformazione, da confrontare e ponderare con la stima per confronto.

## 4. Principi e criteri estimativi

La prassi in Comune a San Cesario per la Valutazione delle aree edificabili a fini IMU si è attestata negli anni attraverso diverse Delibere di Giunta comunale di cui l'ultima che corrisponde alla n°09.12.2021.

A partire da tali valori sono state fatte considerazioni sul VALORE delle aree edificabili secondo quanto segue:

*“Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto “il valore venale in comune commercio” delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al “più probabile prezzo di mercato”, ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.*

*In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:*

- *“la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima”*
- *“il principio dell'ordinarietà” ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.*

*Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.*

*Si è ritenuto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione di tale categoria di immobili siano riconducibili sostanzialmente a due:*

### *a) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE*

*Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il “prodotto edilizio”. Se si esprime con:*

**Va** = Valore dell'area

**Cp** = Costo di produzione ( $\Sigma$  costi necessari all'edificazione)

**Ui** = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

**Vr** = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

*si può affermare che:*

$$\underline{\underline{Va = Vr - (Cp + Ui)}}$$

*Ovvero, il valore dell'area è dato dal “Valore del prodotto finito (edificio)” detratti “tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)” ivi compreso l'Utile d'Impresa.*

*Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i “prezzi di vendita del costruito”.*

*In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che*

concorrono all'intera operazione edificatoria. Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita), posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

#### **- COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO**

L'attuale situazione normativa e del mercato immobiliare ha portato ad un innalzamento della qualità degli edifici in particolare per quanto attiene alle costruzioni antisismiche (Classe II) ed in relazione alle caratteristiche energetiche e di domotica dei nuovi fabbricati

#### **- SPESE TECNICHE**

Anche le prestazioni tecniche in coerenza con il livello di complessità per la realizzazione dei nuovi edifici sopra citato sono oggi incrementate, con la necessità di introdurre nella progettazione competenze sempre più specialistiche

#### **- ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli oneri di urbanizzazione sono stati sottoposti ad una rivisitazione disciplinare con Delibera dell'Assemblea legislativa n.186/2018 dalla Regione Emilia Romagna, sia in termini di definizione delle "dotazioni territoriali" necessarie alle aree da urbanizzare, che in relazione ai parametri dei contributi diretti (Oneri di U1 – U2 - CC –CS)

#### **- UTILE D'IMPRESA**

L'attuale situazione del mercato ha sicuramente prodotto un assottigliamento dell'utile di impresa nei processi di trasformazione edilizia

Le percentuali che concorrono a definire il Costo di Produzione sulla base delle considerazioni sopra riportate e sulla base di bibliografia ed esperienza sul campo in una situazione standard di tipo qualitativa tendenziale è il seguente:

#### **Cp = Costi di produzione:**

- costo di costruzione dell'edificio	= 48 - 60	% di Vr
- spese tecniche	= 6 - 7	% di Vr
- oneri di urbanizzazione	= 6 - 7	% di Vr
- utile d'impresa	= 8 - 10	% di Vr
- pubblicità immobiliare	= 1 - 2	% di Vr
- oneri finanziari	= 3 - 4	% di Vr

Ne segue che, anche trascurando l'utile dell'imprenditore  $U_i$ , il valore  $V_a$  dell'area si attesta tra il 10% e il 28% di  $V_r$ .

b) STIMA PER CONFRONTO

Questo secondo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare, in via principale, il criterio a) - "Stima a Valore di Trasformazione", poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

Si è altresì tenuto, comunque, in debita considerazione, in via alternativa, anche il criterio - b) - "Stima Sintetico-Comparativa" adottando tale procedimento come metodo di verifica dei valori ottenuti col metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi. Detto metodo, infatti, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente "riconosciuta" e accettata.

Per la predisposizione del presente elaborato si è fatto riferimento a prezzi di compravendita di aree fabbricabili, quando disponibili, ed a prezzi di compravendita di edifici finiti, negli altri casi.

Per ricondurre le stime al valore del solo suolo edificabile, oltre all'incidenza dei costi di costruzione, sono state condotte apposite analisi estimative per la determinazione anche dell'incidenza dei costi di urbanizzazione.

## 5. Parametri dimensionali utilizzati

### 5.1. Individuazione del valore fondiario

Sulla base di quanto sopra esposto si può quindi dedurre che il mercato immobiliare relativo alle aree edificabili indica chiaramente una **diretta proporzionalità tra il valore venale dell'area e la sua potenzialità edificatoria**.

Pertanto per quanto concerne le zone omogenee di tipo "A", "B", "C", "D" ed "E" si è assunto quale parametro di omogeneizzazione dei dati il "Valore Unitario" espresso in Euro, rapportato all'unità di Superficie Utile Edificabile (SU) consentita dalla potenzialità edificatoria dell'area considerata, ovvero: **VUsu** espresso in €/mq di SU.

In altre parole, il parametro VUsu indica **l'incidenza del valore dell'area** sui costi da sostenere per edificare quanto consentito, tutto rapportato all'unità di superficie (1 mq), ovvero definibile con:

$$\mathbf{VUsu = (VUr - CUp)}$$

dove:

**VUsu** = Valore Unitario dell'area sulla Superficie Utile Edificabile,

**VUr** = Valore Unitario di vendita di 1 mq di unità residenziale o produttiva  
(Valore di realizzo)

**CUp** = Costo Unitario di produzione

Pertanto moltiplicando detto valore unitario (€/mq) per la potenzialità edificatoria ammessa sull'area (SU) si ottiene il valore venale dell'area stessa:

$$\mathbf{VUsu \times S.U. = \text{Valore area (Va)}}$$

Di conseguenza, qualora necessari, da tale valore sopra ottenuto è possibile dedurre il valore unitario riferito alla estensione dell'area, dividendo lo stesso per i mq. di terreno:

$$\mathbf{\text{Valore venale area (Va) / mq. area (Sf o St) = €/mq. di superficie di area (Sf o St).}}$$

Il valore unitario così ottenuto, ovvero riferito alla superficie di terreno, costituisce, a sua volta un ulteriore elemento di confronto con analoghi dati di mercato.

È bene precisare, invece, che per le zone "F" e "G" (attrezzature di interesse pubblico), o altri casi, in cui non si configura un particolare riferimento sul reale mercato immobiliare, che apprezzi il rapporto fra l'estensione di dette aree e la superficie utile su di esse realizzabile, si ritiene di utilizzare quale parametro unitario di valutazione il "mq" di superficie di terreno.

### 5.2. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati alle caratteristiche dell'area fabbricabile

Come già descritto la definizione dei citati valori ed i procedimenti adottati per la loro definizione sono ispirati alla considerazione degli immobili secondo il principio "dell'ordinarietà"; ovvero sono analizzate le condizioni medie ordinarie del bene da valutare in regime di libero

mercato, senza entrare nelle particolari e strettamente intrinseche situazioni di ognuno di essi, che potrebbero eventualmente alterare tale “normalità”.

Nel caso fossero presenti situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area e ne comportano una possibile riduzione del valore, sarà possibile valutarle caso per caso individuando la sussistenza di tali presupposti ed una congrua riduzione previa specifica valutazione tecnica motivata.

Rientrano in questo punto le aree produttive convenzionate presenti nell'insediamento produttivo della Graziosa per le quali si dovrà far riferimento ai valori definiti in convenzione.

### **5.3. Elementi che influiscono sulla determinazione del valore legati all'avanzamento del percorso di promozione immobiliare**

Il valore delle aree edificabili è individuato per i diversi ambiti definiti dallo strumento urbanistico vigente in relazione a diverse caratteristiche che influiscono sul valore qui di seguito elencate:

- Conformazione del diritto di costruzione;
- Avanzamento della promozione immobiliare;
- Commerciabilità dei lotti;
- Presenza delle opere di urbanizzazione;
- Spese di progettazione urbanistica;
- Tempi di costruzione degli edifici.

Tali elementi che influiscono sulla determinazione del valore nel caso specifico ritenuto opportuno solo per le aree residenziali, andando da un Valore minimo per le aree di espansione in cui il procedimento di promozione immobiliare non è ancora iniziato - Zone omogenee di tipo C con assenza di PUA - ad un Valore massimo per le stesse aree in cui le urbanizzazioni si sono concluse o le aree sono consolidate - Zona omogenea di tipo B.

In relazione a tale progressione nel tempo viene redatta la successiva tabella che indica in base allo stato di avanzamento del Procedimento Urbanistico il corrispondente livello di avanzamento delle singole voci.

Tale valore darà luogo alla definizione del Valore finale dell'area in un particolare stato del percorso di promozione immobiliare che saranno valori intermedi tra i Valori minimi e massimi calcolati a partire dalle tabelle redatte sulla scorta dei criteri di stima esposti.

Si può pertanto strutturare una equazione per il calcolo del valore progressivo degli importi dei valori delle aree legate al procedimento urbanistico e all'attuazione delle opere necessarie e la progressione della promozione immobiliare.

La formula per determinare il valore venale del terreno per queste casistiche è la seguente:

$$V_i = \frac{[(V_{ia\ Max} * K_1) - K_2] - K_3}{(1 + r)^n}$$

dove:

$V_i$  = Valore individuato

$V_{ia\ Max}$  = Valore incidenza area massimo

$K_1$  = Coefficiente moltiplicativo relativo al grado di conformazione edificatoria

$K_2$  = Importo degli oneri di urbanizzazione primaria

K3= Spese di progettazione urbanistica

r = saggio di sconto

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

Le fasi determinate dall'approvazione degli strumenti urbanistici provocano un percorso di promozione immobiliare crescente per i valori venali dei terreni.

Le caratteristiche dell'ambito in cui è inserito il terreno ed il grado di definizione urbanistica nell'avanzamento dello stato di attuazione dei lotti sono così sintetizzabili:

<b>Procedimento Urbanistico</b>	Conformazione e del diritto di costruzione	Avanzamento della promozione immobiliare	Commerciabilità dei lotti	Presenza delle opere di urbanizzazione	Spese di progettazione urbanistica;	Tempi di costruzione	<b>Definizione e valore finale</b>
<b>Zona C Assenza di PUA</b>	Non completo	Nessuna	Nessuna	No	Da sostenere	Indefinito	<b>Valore minimo</b>
<b>PUA Adottato o pubblicato</b>	Non completo	Non completo	Non completo.	No	Da sostenere	3	<b>Valore intermedio 1</b>
<b>PUA Approvato</b>	Completo	Completo	Completo	No	Sostenute	2	<b>Valore intermedio 2</b>
<b>Semi urbanizzato</b>	Completo	Completo	Completo	In corso	Sostenute	1	<b>Valore intermedio 3</b>
<b>Urbanizzato</b>	Completo	Completo	Completo	Completo	Sostenute	0	<b>Valore massimo</b>

Dal punto di vista urbanistico i passaggi procedurali individuati nel precedente grafico sono precisamente identificabili in base alla fase di attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA):

Zona C Assenza di PUA \_ si tratta di un'area specificatamente perimetrata nella Tavole di PRG per cui non è stato ancora avviato nessun percorso attuativo, rientrano in questo ambito anche tutte le aree oggetto di Variante urbanistica al PRG in corso secondo quanto disposto dalla Variante stessa;

PUA Adottato o Pubblicato \_ si tratta del primo passaggio di attuazione di un PUA che può prevedere due casi:

PUA di iniziativa pubblica è prevista una Delibera di adozione da parte della Giunta o del Consiglio comunale

PUA di iniziativa privata è prevista la Pubblicazione sul BURER con riferimento allo specifico numero e data della pubblicazione.

PUA Approvato \_ si tratta della vera e propria approvazione dello strumento attuativo, sia per un PUA di iniziativa pubblica che di iniziativa privata ed è prevista una Delibera di approvazione da parte della Giunta o del Consiglio comunale.

Semi urbanizzato \_ si possono distinguere due casistiche, con diversi livelli di urbanizzazioni ma che si intendono valutati analogamente:

Comparto urbanistico per cui è stato presentato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e per cui l'urbanizzazione ha già avuto inizio con la realizzazione della massicciata stradale;

Comparto che seppur privo di parti di urbanizzazione risulta comunque accessibile dalla viabilità esistente.

Urbanizzato \_ si tratta della fase conclusiva del percorso di attuazione dell'area, in cui è in corso o è stato effettuato il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Per l'individuazione dei Valori intermedi si dovrà tener conto del fatto che in linea generale, rispetto ad un valore medio statistico, si possono assumere i seguenti parametri:

Valore	K1	K2	K3	r	n
Minimo	85%	68	7	5%	4
Intermedio 1	90%	68	7	5%	3
Intermedio 2	100%	68	0	5%	2
Intermedio 3	100%	0	0	5%	1
Massimo	100%	0	0	0	0

Da tali considerazioni in sintesi possiamo assumere i valori di decremento in percentuale rispetto al valore di riferimento.

valore minimo: <b>Assenza di PUA</b>	61%
valore intermedio 1: <b>PUA Adottato</b>	69%
valore intermedio 2: <b>PUA Approvato</b>	82%
valore intermedio 3: <b>Semi urbanizzato</b>	95%
valore massimo: <b>Urbanizzato</b>	100%

Per i valori completi si rimanda alle specifiche tabelle.



## 6. Valori riscontrati e fattori di determinazione

In sintesi si evidenzia che nel percorso per arrivare al calcolo del valore delle aree fabbricabili gli elementi guida della valutazione partono da alcune considerazioni a seguito riportate.

I criteri per la valutazione si riferiscono essenzialmente a due metodi di stima consolidati: il metodo comparativo e il valore della trasformazione.

Le analisi svolte riportano le tendenze di un mercato immobiliare residenziale, descritto in particolare dai valori dell'osservatori del mercato immobiliare (OMI), che dopo una sostanziale stabilità dal 2017 al 2020, sono in aumento in tutto il territorio comunale dal 2020 al 2022. Tale tendenza risulta giustificata da una offerta di dimensioni contenute e soprattutto da un aumento dei costi di produzione che impongono un aumento dei prezzi.

Gli elementi emersi dalla consultazione dei rogiti, che sicuramente forniscono dati più certi, devono comunque essere considerati in funzione della loro esiguità numerica e soprattutto riferiti unicamente a singole zone.

I dati desunti a seguito di indagini locali e presso le agenzie immobiliari forniscono valori riferibili al mercato del costruito più che sui nuovi fabbricati e sono in linea con il territorio circostante.

Un altro elemento è relativo alla difficoltà nel valutare i parametri medi nella tabella del costo di trasformazione riportata al Capitolo 4 che devono tener conto delle mutate condizioni del contesto edilizio, sia per gli aspetti di carattere normativo (soprattutto legato ai maggiori oneri di costruzione relativi agli aspetti energetici e sismici), sia per quanto riguarda i forti aumenti dei costi con instabilità dei prezzi dei materiali e dell'energia che rendono particolarmente complessa ogni genere di valutazione.

Da tutti questi elementi si desume un valore di mercato medio statistico degli edifici residenziali di nuova costruzione a San Cesario capoluogo che varia mediamente tra 1.800 a 2.200 euro, che fatte le opportune valutazioni sui diversi parametri messi in evidenza dalla presente Relazione, porta ai valori riportati nelle apposite tabelle.

Occorre anche sottolineare che la LR 24/2017 ha dato tempi da rispettare per la revisione degli strumenti urbanistici comunali che dovranno essere redatti nella logica della tutela e della limitazione dell'utilizzo del suolo.

Ciò ha portato a ridefinire in modo più articolato le aree edificabili già inserite in PRG ma che necessitano di un percorso di attuazione, in quanto, assoggettate a strumento urbanistico preventivo. La definizione di tale fattore per tenere conto dell'incertezza e dell'avanzamento della promozione urbanistica, non può essere oggi definito in modo semplice (dentro- fuori) ma deve assumere un valore progressivo, che varia in funzione dell'effettivo livello di trasformazione dell'area.

Analoghe considerazioni devono essere riferite anche ai valori di mercato della aree destinate alle attività produttive, tuttavia è necessaria una premessa relativamente al fatto che la nuova disciplina urbanistica, sia nazionale che regionale, favorisce percorsi dedicati e specifici per l'insediamento e l'ampliamento di attività produttive in funzione di esigenze localizzative e dimensionali che difficilmente trovano risposta all'interno dei consolidati percorsi di pianificazione urbanistica.

Nel caso delle aree produttive si registra che i valori dell'osservatorio immobiliare per tutto il Comune di San Cesario sono dal 2017 ad oggi in un lieve tendenziale calo, nell'ordine del 5% per i Capannoni "tipici", uffici e negozi e con dati che si riferiscono quasi esclusivamente al Capoluogo, e con riduzioni più modeste nel caso di Capannoni "industriali". Se si considera che i costi di costruzioni in questo

caso non risentono in particolar modo degli aumenti dovuti alle nuove normative energetiche e sismiche possiamo affermare che i valori delle aree edificabili possono essere considerati in linea di massima stazionari.

Dal numero di dati recuperati direttamente dai rogiti di transazioni per aree a destinazione produttiva e da comparazioni con altre situazioni analoghe si sono desunti i valori riportati nelle specifiche tabelle.

A differenza del caso delle aree residenziali, in forza della più agevole realizzazione, del fatto che le previsioni attuali D2 risultano per lo più urbanizzate, delle considerazioni in ambito produttivo sopra riportate sulla nuova LR 24/2017 e della situazione specifica delle aree produttive di San Cesario, lo stato di attuazione per le aree a destinazione produttiva si considera unico e simile all'intervento diretto. Vengono invece trattati separatamente le zone omogenee D3, D4, E, F.

## 7. Calcolo del valore delle aree fabbricabili e loro applicazione

Il presente lavoro è stato redatto in continuità ed aggiornamento della precedente DGC n°107 del 11.10.2002 avente ad oggetto il “D. Lgs. 30.12.1992, n 504, Valutazione delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per l’anno 2002”.

Oltre a recuperare il maggior numero di dati disponibili, si è quindi operato in continuità con il precedente lavoro, provvedendo ad aggiornare le impostazioni e criteri già stabiliti, recependo lo stato attuale dei luoghi ed andando ad adeguare i valori con i dati a disposizione, le sopraggiunte variazioni e le recenti normative.

Per l’indicazione dei principali aggiornamenti si rimanda in particolare al capitolo 6.

Con questo spirito si sono prodotte le **Tabelle aggiornate** dei Valori della SU/mq a cui si rimanda per il calcolo dei valori che sono stati redatti per Zona e saranno poi da riferire alle Aree territoriali fabbricabili su cui la SU insiste.

Tali Tabelle sono riportate nello specifico ELABORATO 2.

---

Sono, inoltre allegati alla presente relazione:

Allegato A \_ Zone a valenza omogenea

Allegato B \_ Scheda aree OMI con i rispettivi valori

# TABELLE ESTIMATIVE

## Elaborato 2

Comune di San Cesario sul Panaro



**ING. FRANCESCO BURSI**

via Torre 5, 41121 Modena

P. Iva 02769300365

[www.ateamprogetti.com](http://www.ateamprogetti.com)

# COMUNE DI SAN CESARIO

Capoluogo - Frazioni - Aree sparse

## VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	Uf Ut	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2022 €/mq di Superficie Utile edificabile	
RESIDENZIALE PRIVATO	DIRETTO	A	A1 CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO CON DISCIPLIINA PARTICOLAREGGIATA		Superficie esistente	1	410,00	
			A2 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA NEL CENTRO STORICO			2	295,00	
			A3 INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO E MABENTALE			3	190,00	
	DIRETTO	B	B1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIA' ESISTENTI		Uf	0,60 mq/mq	1	410,00
							2	295,00
							3	190,00
			B2 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI GIA' ESISTENTI		Uf	0,35 mq/mq	1	410,00
							2	295,00
							3	190,00
			B3 INSEDIAMENTI ESISTENTI IN ZONA URBANA DI INTERESSE AMBIENTALE		Uf	SU esistente + 20%	1	410,00
							2	295,00
							3	190,00
	PREVENTIVO	C	C1 - C2 NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		Ut	0,30 mq/mq	1	250,10
							2	179,95
			C3 RESIDENZIALE DI SOSTITUZIONE URBANISTICA		Ut	0,40 mq/mq	1	250,10
2							179,95	

**STATO DI ATTUAZIONE**

	Minimo	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Massimo
1	250,10	282,90	336,20	389,50	410,00
2	179,95	203,55	241,90	280,25	295,00

**STATO DI ATTUAZIONE**

	Minimo	Intermedio 1	Intermedio 2	Intermedio 3	Massimo
1	250,10	282,90	336,20	389,50	410,00
2	179,95	203,55	241,90	280,25	295,00

# COMUNE DI SAN CESARIO

Aree con Livello di funzionalità Alta - Bassa

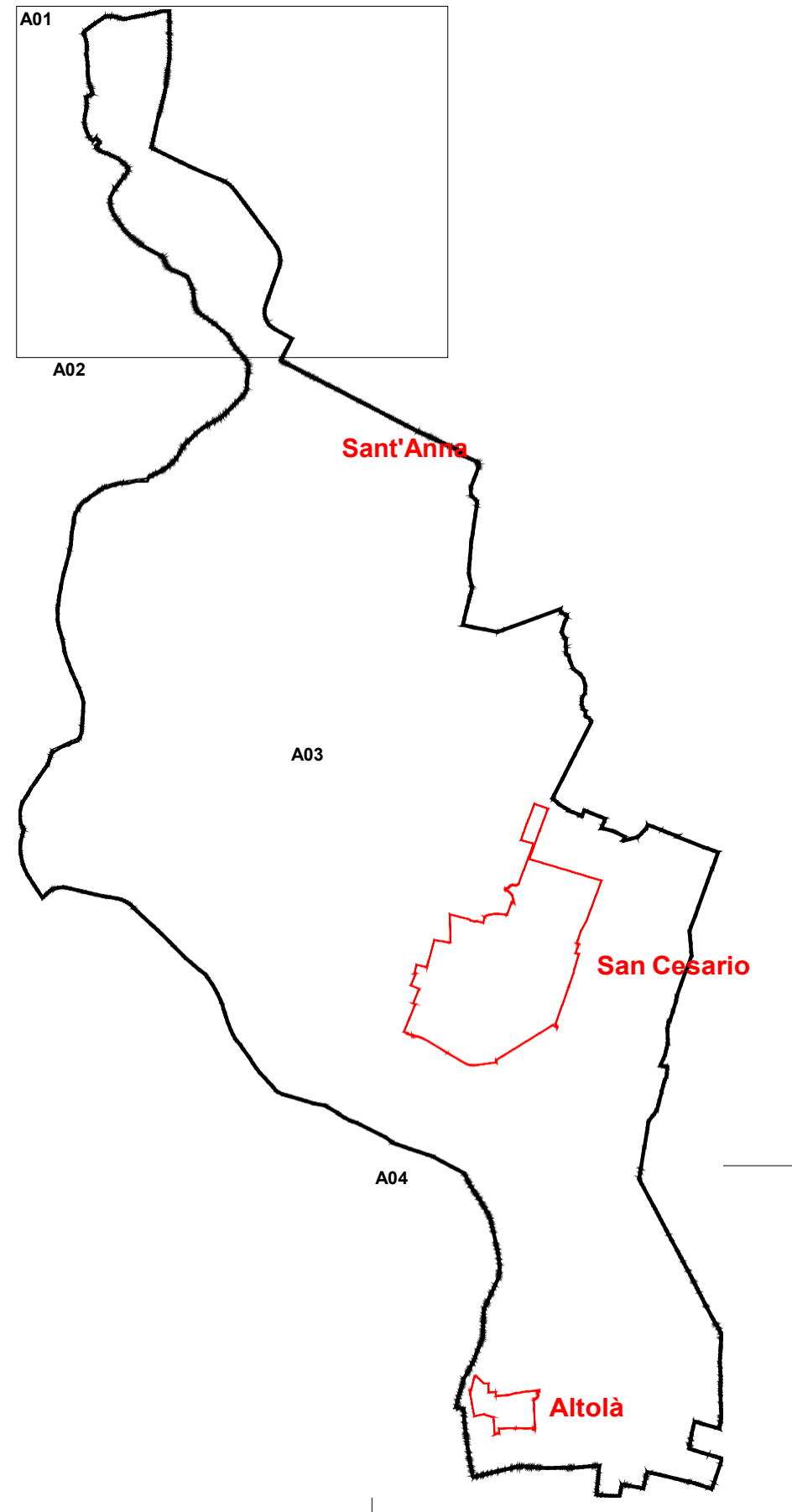
## VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	Uf Ut	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2022 €/mq di Superficie Utile edificabile
<b>PRODUTTIVO PRIVATO</b>	DIRETTO / PREVENTIVO	<b>D</b>	D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE	Uf	0,60 mq/mq	4	220,00
						5	192,00
			D2 INSEDIAMENTI CON FUNZIONI PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	Uf	0,45 mq/mq	4	220,00
						5	192,00
			D3 PRODUTTIVA COMPLEMENTARE	Uf	0,40 mq/mq	Unica	220,00
			D4 ATTREZZATURE URBANE DI INTERESSE PRIVATO	Uf	0,35 mq/mq	Unica	192,00

# COMUNE DI SAN CESARIO

## VALORI UNITARI AREE EDIFICABILI

	INTERVENTO	ZONA DI PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE EDIFICATORIO	ZONE DI VALENZA OMOGENEA	VALORE UNITARIO al 01/01/2022 €/mq di Superficie Utile edificabile
<b>ZONA AGRICOLA</b>	<b>DIRETTO</b>	<b>E</b>	<b>R.1.1</b> Restauro Scientifico	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	190,00
			<b>R.1.2 - R.1.3</b> Restauro e risanamento conservativo	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	190,00
			<b>R.2.1</b> Ripristino tipologico	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	190,00
			<b>R.2.2</b> Ristutturazione edilizia	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	190,00
			Edifici NON vincolati	Superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	190,00
<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>	<b>DIRETTO/ PREVENTIVO</b>	<b>F</b>	<b>F1- F2</b> ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	30,00
			<b>F3</b> ATTREZZATURE DEL VERDE DI INTERESSE PRIVATO	superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	30,00
			<b>F3</b> SERVIZI TECNOLOGICI	superficie fabbricabile secondo pianificazione	<b>Unica</b>	30,00



## Allegato A

Individuazione delle Zone di Valenza Omogenea  
all'interno del territorio comunale

Comune di San Cesario sul Panaro

**ATEAM**  
progetti sostenibili

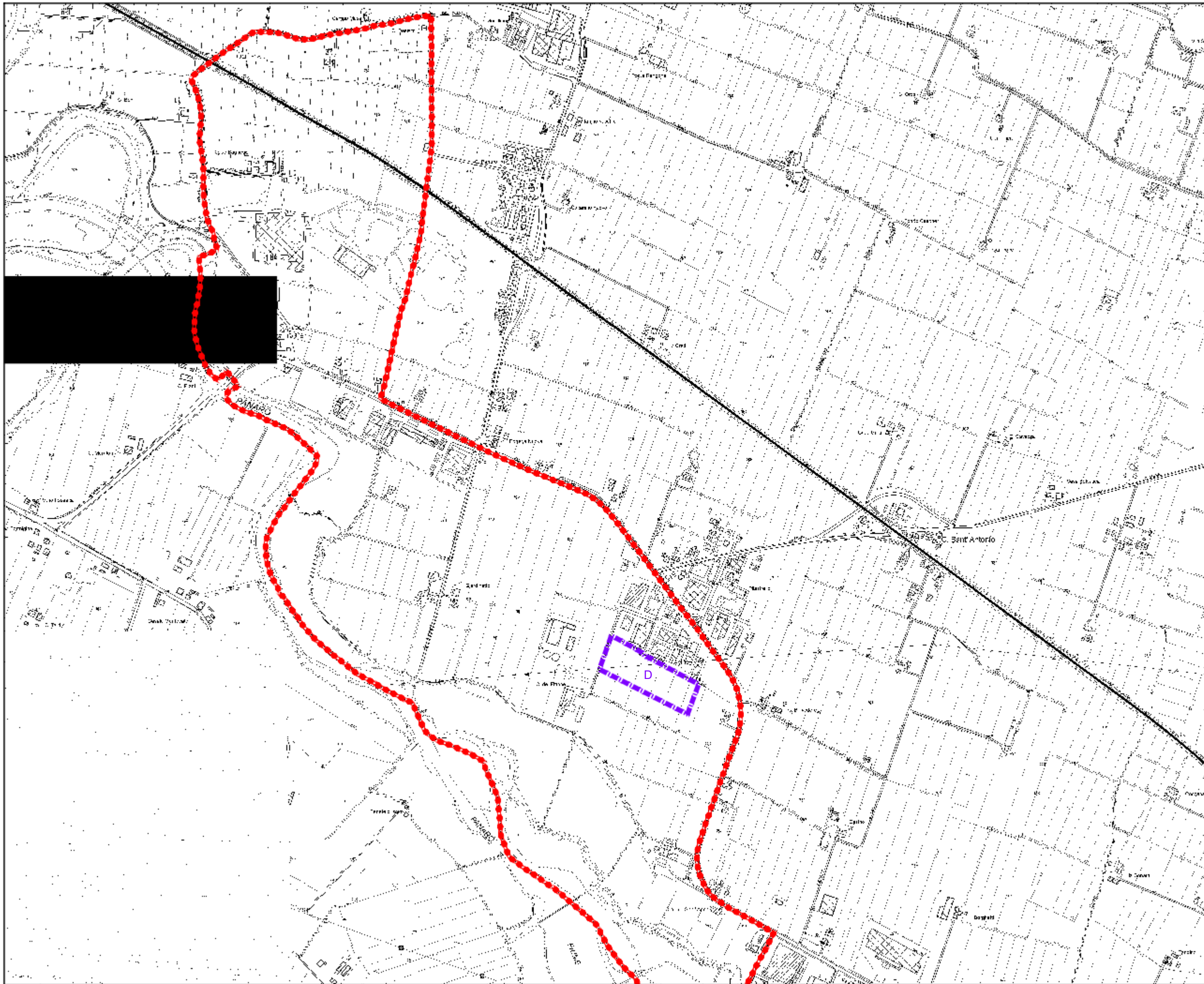
**ING. FRANCESCO BURSI**

via Torre 5, 41121 Modena

P. Iva 02769300365

[www.ateamprogetti.com](http://www.ateamprogetti.com)





**OGGETTO**

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

**Comune di San Cesario sul Panaro**

**LEGENDA**

- Perimetro comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Comparti di espansione  
C - Comparto trasferito
- D - Comparti di espansione decaduti

**LEGENDA ZONE A VALENZA OMOGENEA**

- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
- ZVO 1 - Aree residenziali del capoluogo
  - ZVO 2 - Aree residenziali delle frazioni
  - ZVO 3 - Aree sparse
- AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI**
- ZVO 4 - Aree produttive ad alta funzionalità
  - ZVO 5 - Aree produttive a bassa funzionalità

**TECNICO INCARICATO**

Ing. Francesco Bursi



ATEAM Progetti Sostenibili  
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: [info@ateamprogetti.com](mailto:info@ateamprogetti.com)  
TEL: 0597114689

**CONTENUTO:**

**Allegato A**  
Individuazione  
Zone di Valenza Omogenea  
Pilastro

**SCALA:**

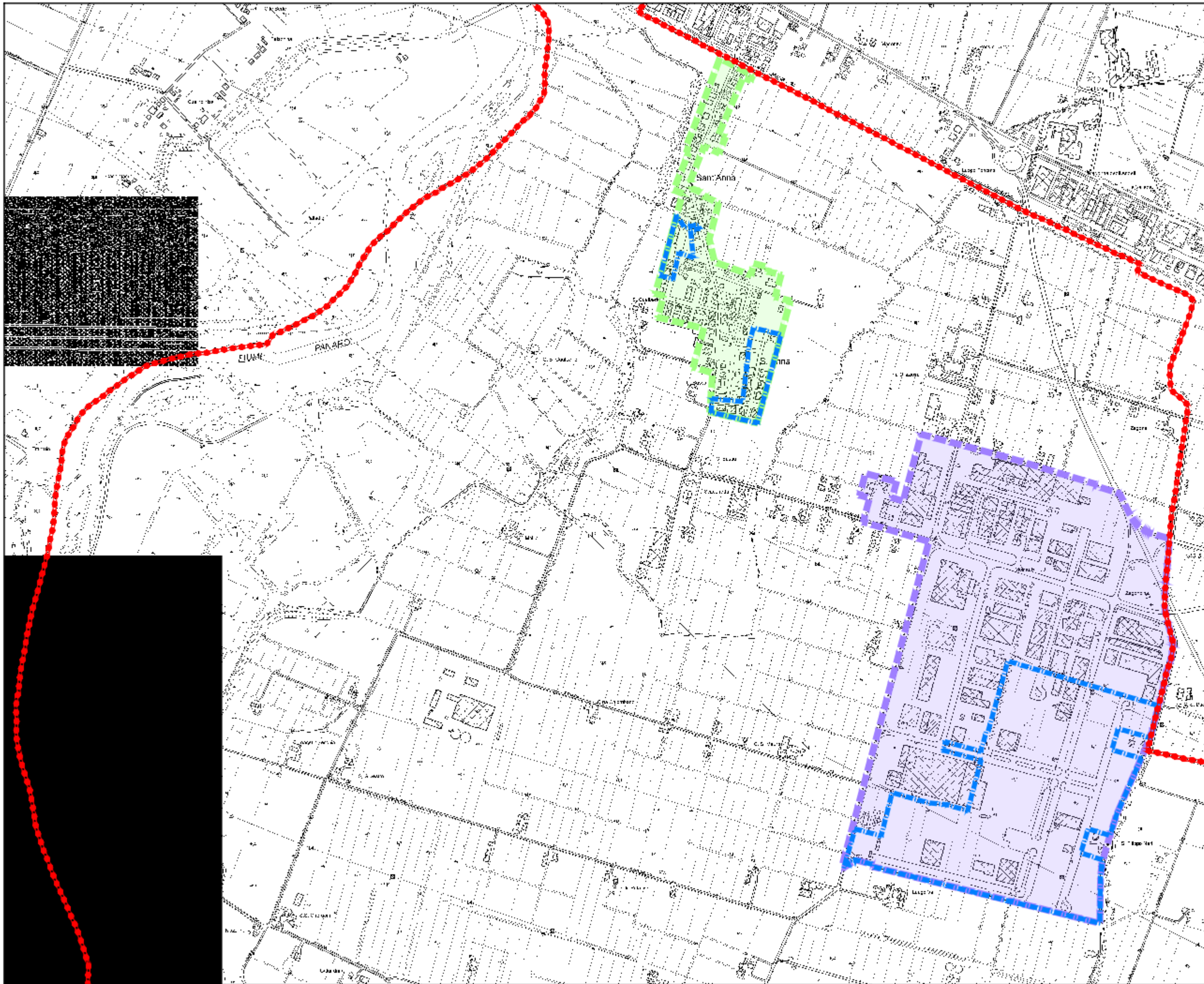
1:10.000

**DATA:**

12.12.2022







**OGGETTO**

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

**Comune di San Cesario sul Panaro**

**LEGENDA**

- Perimetro comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Comparti di espansione  
C - Comparto trasferito
- D - Comparti di espansione decaduti

**LEGENDA ZONE A VALENZA OMOGENEA**

- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
- ZVO 1 - Aree residenziali del capoluogo
  - ZVO 2 - Aree residenziali delle frazioni
  - ZVO 3 - Aree sparse
- AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI**
- ZVO 4 - Aree produttive ad alta funzionalità
  - ZVO 5 - Aree produttive a bassa funzionalità

**TECNICO INCARICATO**

Ing. Francesco Bursi



ATEAM Progetti Sostenibili  
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: [info@ateamprogetti.com](mailto:info@ateamprogetti.com)  
TEL: 0597114689

**CONTENUTO:**

**Allegato A**

Individuazione  
Zone di Valenza Omogenea  
Sant'Anna - La Graziosa

**SCALA:**

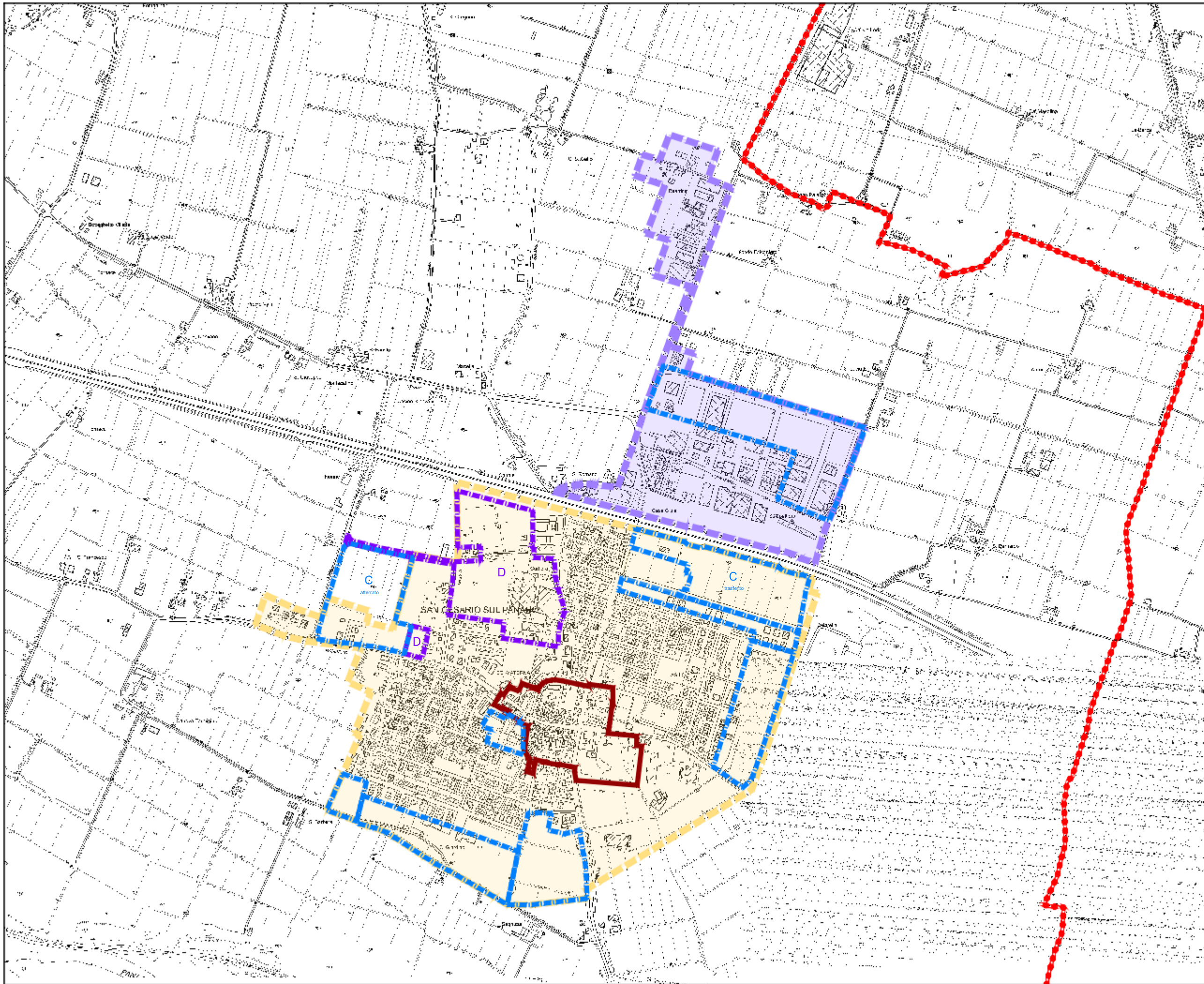
1:10.000

**DATA:**

12.12.2022







**OGGETTO**

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

**Comune di San Cesario sul Panaro**

**LEGENDA**

- Perimetro comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Comparti di espansione
- C - Comparto trasferito
- D - Comparti di espansione decaduti

**LEGENDA ZONE A VALENZA OMOGENEA**

- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
- ZVO 1 - Aree residenziali del capoluogo
  - ZVO 2 - Aree residenziali delle frazioni
  - ZVO 3 - Aree sparse
- AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI**
- ZVO 4 - Aree produttive ad alta funzionalità
  - ZVO 5 - Aree produttive a bassa funzionalità

**TECNICO INCARICATO**

Ing. Francesco Bursi



ATEAM Progetti Sostenibili  
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: [info@ateamprogetti.com](mailto:info@ateamprogetti.com)  
TEL: 0597114689

**CONTENUTO:**

**Allegato A**

Individuazione  
Zone di Valenza Omogenea  
San Cesario

**SCALA:**

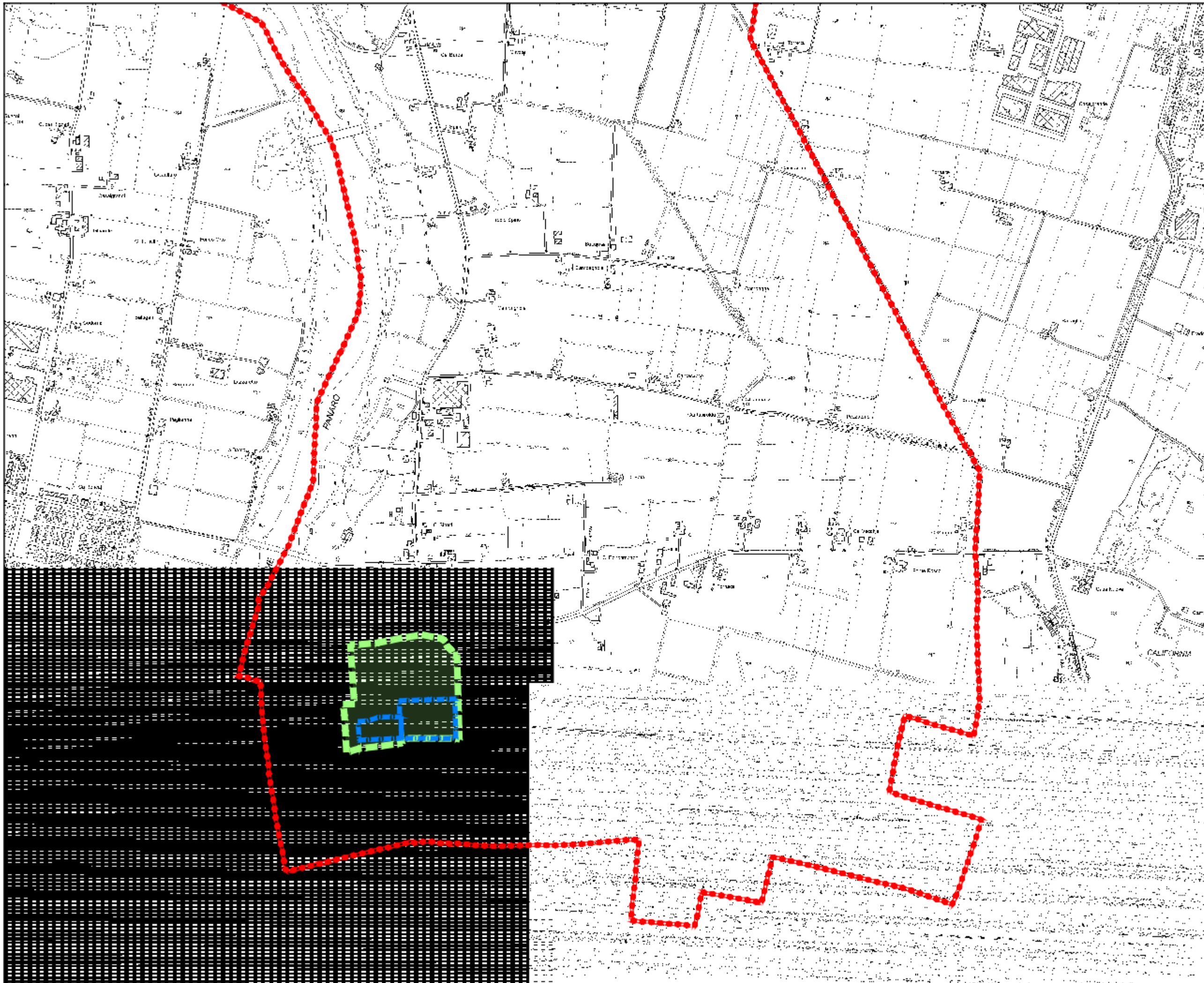
1:10.000

**DATA:**

12.12.2022







**OGGETTO**

Relazione estimativa per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)

**Comune di San Cesario sul Panaro**

**LEGENDA**

- Perimetro comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Comparti di espansione  
C - Comparto trasferito
- D - Comparti di espansione decaduti

**LEGENDA ZONE A VALENZA OMOGENEA**

- AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**
- ZVO 1 - Aree residenziali del capoluogo
  - ZVO 2 - Aree residenziali delle frazioni
  - ZVO 3 - Aree sparse
- AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI**
- ZVO 4 - Aree produttive ad alta funzionalità
  - ZVO 5 - Aree produttive a bassa funzionalità

**TECNICO INCARICATO**

Ing. Francesco Bursi



ATEAM Progetti Sostenibili  
Via Torre 5 - 41121 Modena

MAIL: [info@ateamprogetti.com](mailto:info@ateamprogetti.com)  
TEL: 0597114689

**CONTENUTO:**

**Allegato A**

Individuazione  
Zone di Valenza Omogenea  
Altola

**SCALA:**

1:10.000

**DATA:**

12.12.2022



## Allegato B

Andamento dei valori di mercato individuati  
dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Comune di San Cesario sul Panaro



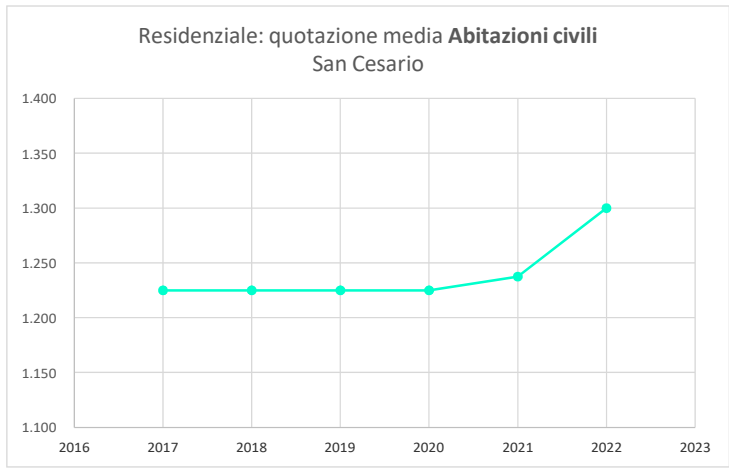
**ING. FRANCESCO BURSI**

via Torre 5, 41121 Modena

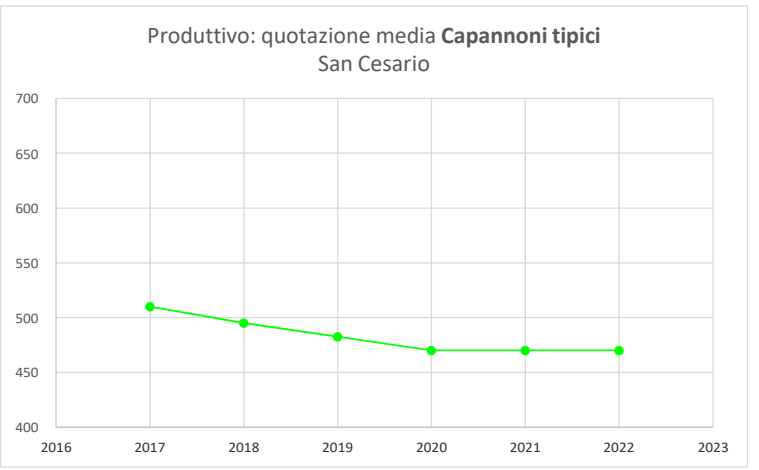
P. Iva 02769300365

[www.ateamprogetti.com](http://www.ateamprogetti.com)

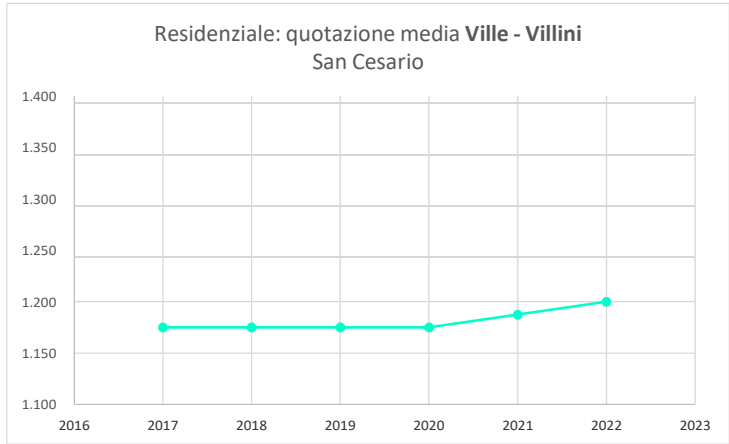
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	abitazioni civili	1.050	1.400	1.225	
2018	abitazioni civili	1.050	1.400	1.225	0,0
2019	abitazioni civili	1.050	1.400	1.225	0,0
2020	abitazioni civili	1.050	1.400	1.225	0,0
2021	abitazioni civili	1.050	1.425	1.238	1,0
2022	abitazioni civili	1.100	1.500	1.300	4,8
% oscillazione 2017 - 2022					5,8%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



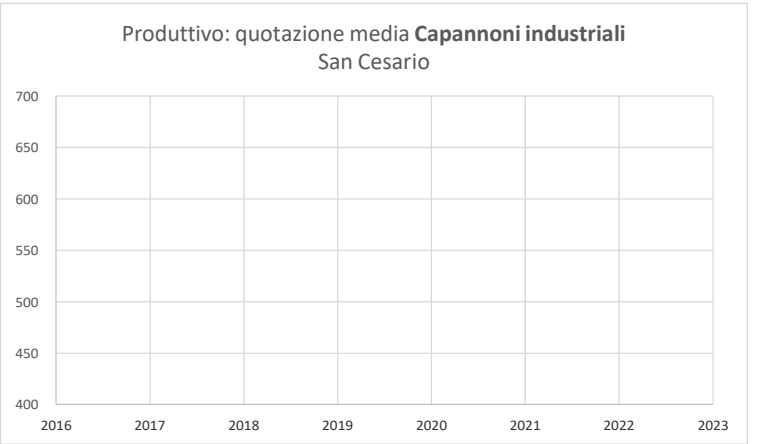
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni tipici	415	605	510	
2018	capannoni tipici	400	590	495	-3,0
2019	capannoni tipici	375	590	483	-2,6
2020	capannoni tipici	350	590	470	-2,7
2021	capannoni tipici	350	590	470	0,0
2022	capannoni tipici	350	590	470	0,0
% oscillazione 2017 - 2022					-8,5%
Note	Andamento stabile negli ultimi due anni, dopo un periodo in calo generale delle quotazioni minima e massima				



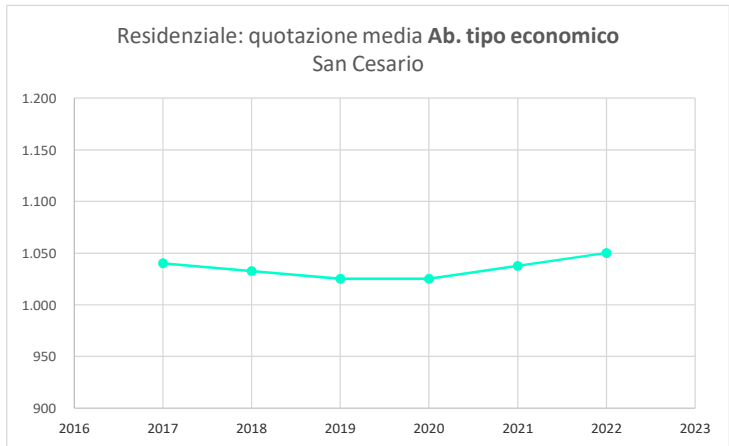
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ville villini	1.050	1.300	1.175	
2018	ville villini	1.050	1.300	1.175	0,0
2019	ville villini	1.050	1.300	1.175	0,0
2020	ville villini	1.050	1.300	1.175	0,0
2021	ville villini	1.050	1.325	1.188	1,1
2022	ville villini	1.050	1.350	1.200	1,0
% oscillazione 2017 - 2022					2,1%
Note	Andamento in lieve aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



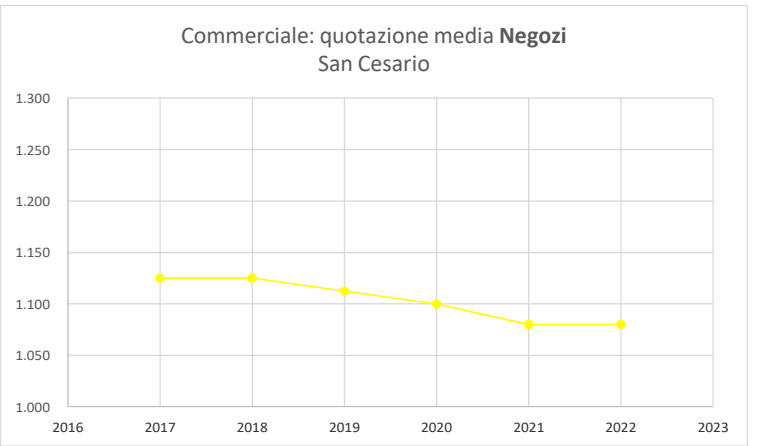
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Capoluogo San Cesario			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni industriali	-	-	-	-
2018	capannoni industriali	-	-	-	-
2019	capannoni industriali	-	-	-	-
2020	capannoni industriali	-	-	-	-
2021	capannoni industriali	-	-	-	-
2022	capannoni industriali	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



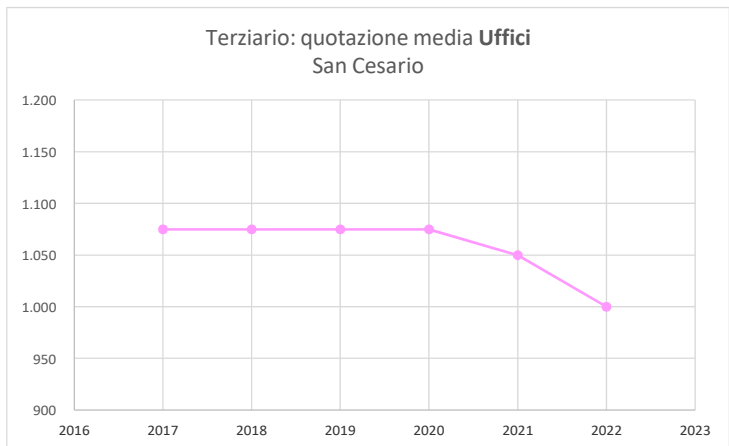
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ab tipo economico	930	1.150	1.040	
2018	ab tipo economico	890	1.175	1.033	-0,7
2019	ab tipo economico	850	1.200	1.025	-0,7
2020	ab tipo economico	850	1.200	1.025	0,0
2021	ab tipo economico	850	1.225	1.038	1,2
2022	ab tipo economico	850	1.250	1.050	1,2
% oscillazione 2017 - 2022					1,0%
Note	Il trend altalenante sia della quotazione minima che massima ha portato il valore della quotazione media agli stessi livelli dell'inizio del periodo di riferimento				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	negozi	950	1.300	1.125	
2018	negozi	950	1.300	1.125	0,0
2019	negozi	925	1.300	1.113	-1,1
2020	negozi	900	1.300	1.100	-1,1
2021	negozi	860	1.300	1.080	-1,9
2022	negozi	860	1.300	1.080	0,0
% oscillazione 2017 - 2022					-4,2%
Note	Andamento generale in lieve calo con tendenza simile, sempre negativa o al più invariata nel corso degli anni, del valore minimo				



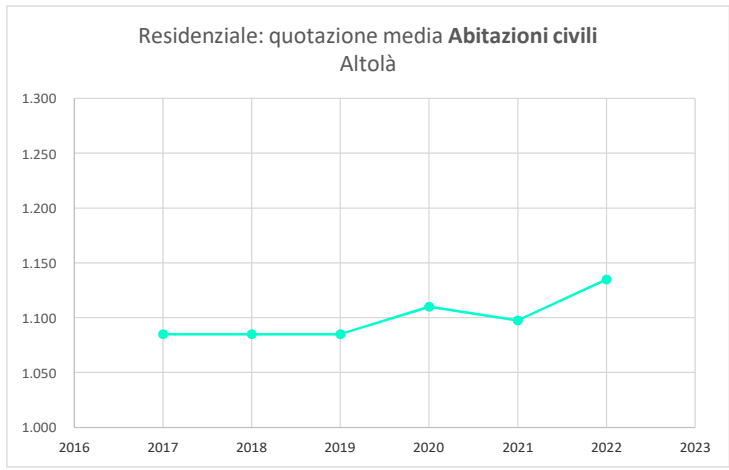
VALORI OMI	TERZIARIO	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	uffici	950	1.200	1.075	
2018	uffici	950	1.200	1.075	0,0
2019	uffici	950	1.200	1.075	0,0
2020	uffici	950	1.200	1.075	0,0
2021	uffici	900	1.200	1.050	-2,4
2022	uffici	800	1.200	1.000	-5,0
% oscillazione 2017 - 2022					-7,5%
Note	Andamento nel complesso in calo per il range, con una maggiore svalutazione della quotazione minima rispetto alla massima, che rimane invece costante				



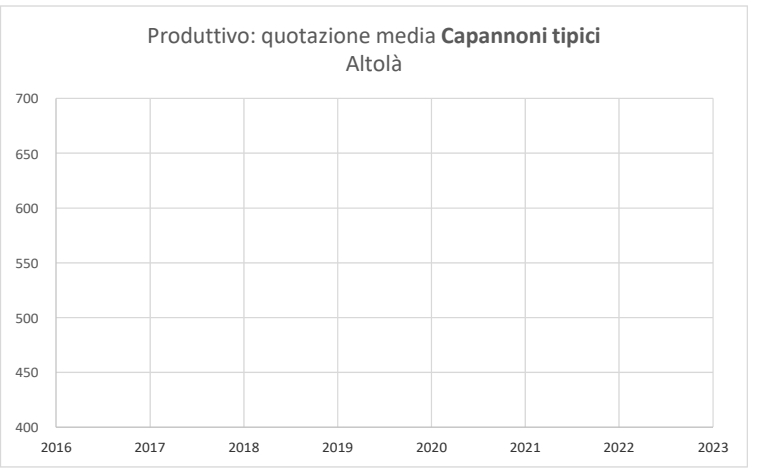
VALORI OMI	COMMERCIALE	Capoluogo San Cesario			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	magazzini	-	-	-	-
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
2021	magazzini	-	-	-	-
2022	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



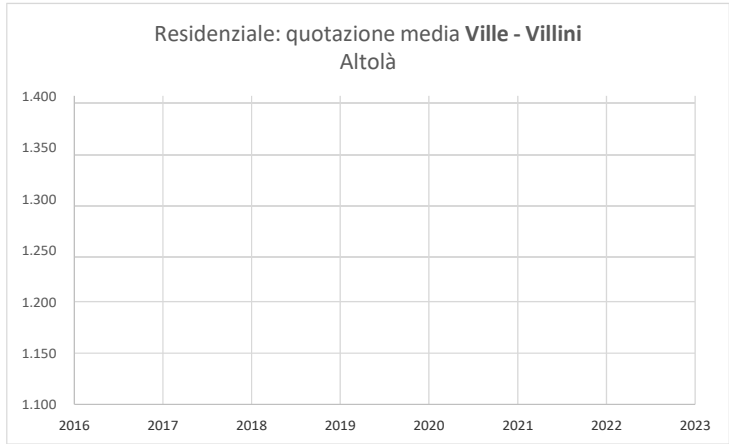
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	abitazioni civili	920	1.250	1.085	
2018	abitazioni civili	920	1.250	1.085	0,0
2019	abitazioni civili	920	1.250	1.085	0,0
2020	abitazioni civili	945	1.275	1.110	2,3
2021	abitazioni civili	920	1.275	1.098	-1,1
2022	abitazioni civili	920	1.350	1.135	3,3
% oscillazione 2017 - 2022					4,4%
Note	Trend nel complesso lievemente positivo, grazie all'aumento della quotazione massima per la tipologia di questo comparto				



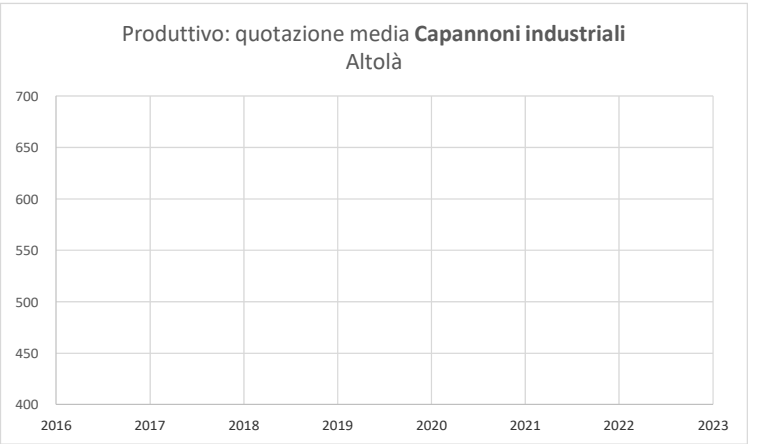
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni tipici	-	-	-	
2018	capannoni tipici	-	-	-	-
2019	capannoni tipici	-	-	-	-
2020	capannoni tipici	-	-	-	-
2021	capannoni tipici	-	-	-	-
2022	capannoni tipici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



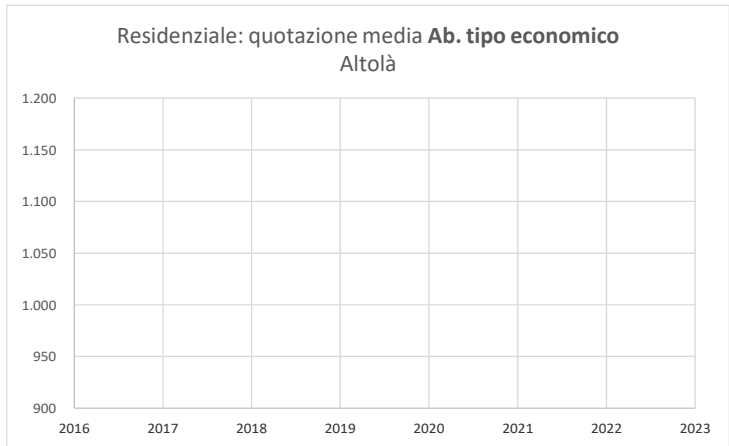
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ville villini	-	-	-	
2018	ville villini	-	-	-	-
2019	ville villini	-	-	-	-
2020	ville villini	-	-	-	-
2021	ville villini	-	-	-	-
2022	ville villini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



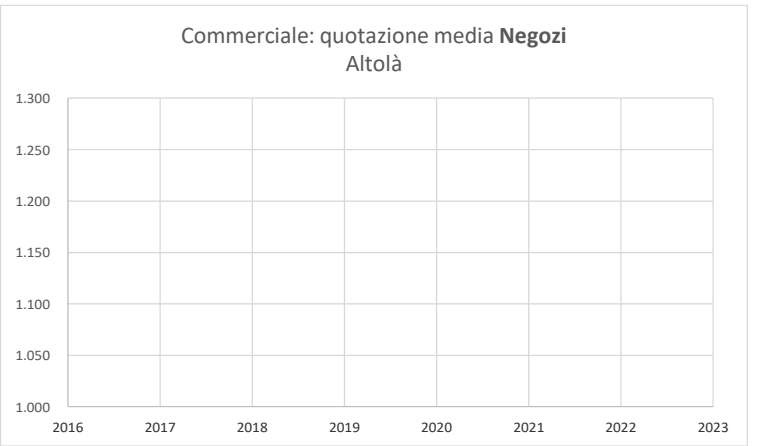
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Frazioni Altolà			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni industriali	-	-	-	
2018	capannoni industriali	-	-	-	-
2019	capannoni industriali	-	-	-	-
2020	capannoni industriali	-	-	-	-
2021	capannoni industriali	-	-	-	-
2022	capannoni industriali	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



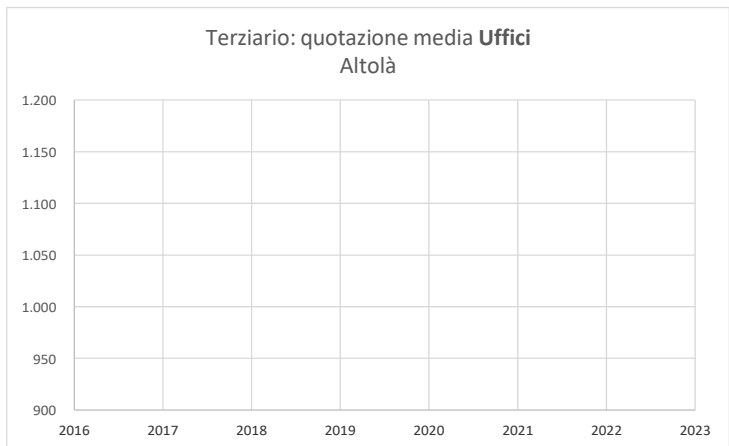
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ab tipo economico	-	-	-	
2018	ab tipo economico	-	-	-	-
2019	ab tipo economico	-	-	-	-
2020	ab tipo economico	-	-	-	-
2021	ab tipo economico	-	-	-	-
2022	ab tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	negozi	-	-	-	
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
2021	negozi	-	-	-	-
2022	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



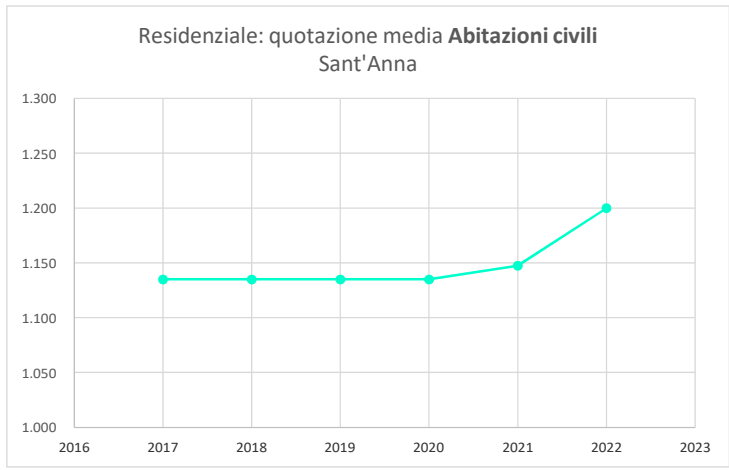
VALORI OMI	TERZIARIO	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	uffici	-	-	-	
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
2021	uffici	-	-	-	-
2022	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



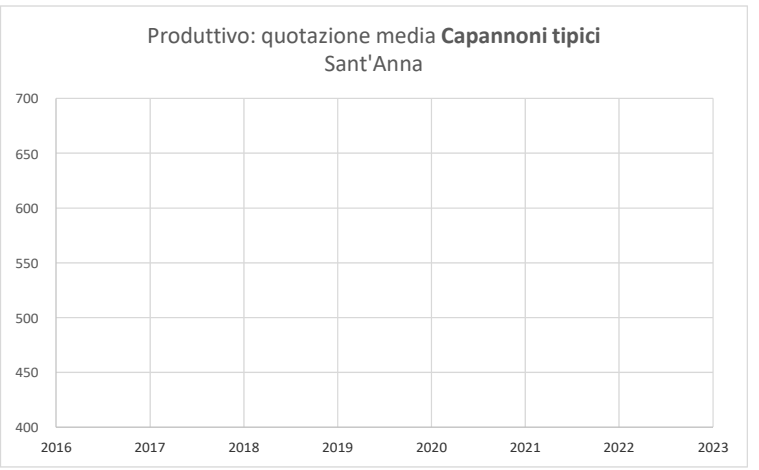
VALORI OMI	COMMERCIALE	Frazioni Altolà			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	magazzini	-	-	-	
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
2021	magazzini	-	-	-	-
2022	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



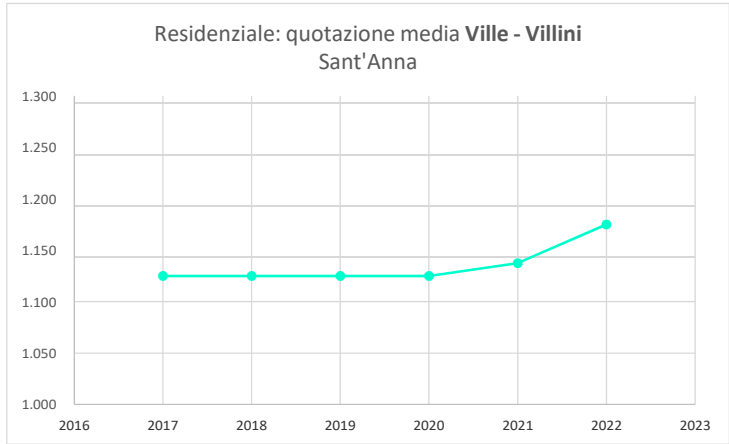
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	abitazioni civili	970	1.300	1.135	
2018	abitazioni civili	970	1.300	1.135	0,0
2019	abitazioni civili	970	1.300	1.135	0,0
2020	abitazioni civili	970	1.300	1.135	0,0
2021	abitazioni civili	970	1.325	1.148	1,1
2022	abitazioni civili	1.000	1.400	1.200	4,4
% oscillazione 2017 - 2022					5,4%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



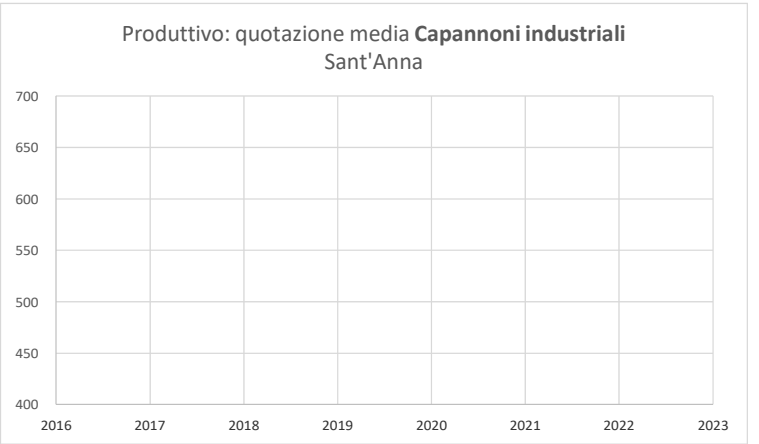
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni tipici	-	-	-	
2018	capannoni tipici	-	-	-	-
2019	capannoni tipici	-	-	-	-
2020	capannoni tipici	-	-	-	-
2021	capannoni tipici	-	-	-	-
2022	capannoni tipici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



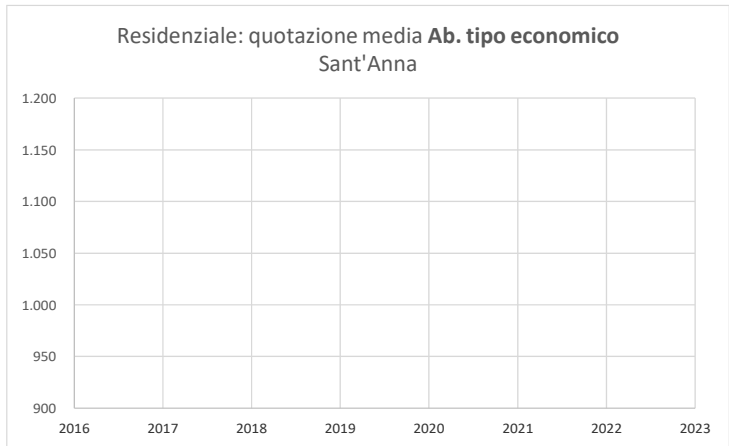
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ville villini	950	1.300	1.125	
2018	ville villini	950	1.300	1.125	0,0
2019	ville villini	950	1.300	1.125	0,0
2020	ville villini	950	1.300	1.125	0,0
2021	ville villini	950	1.325	1.138	1,1
2022	ville villini	950	1.400	1.175	3,2
% oscillazione 2017 - 2022					4,3%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima, mentre la quotazione minima rimane costante				



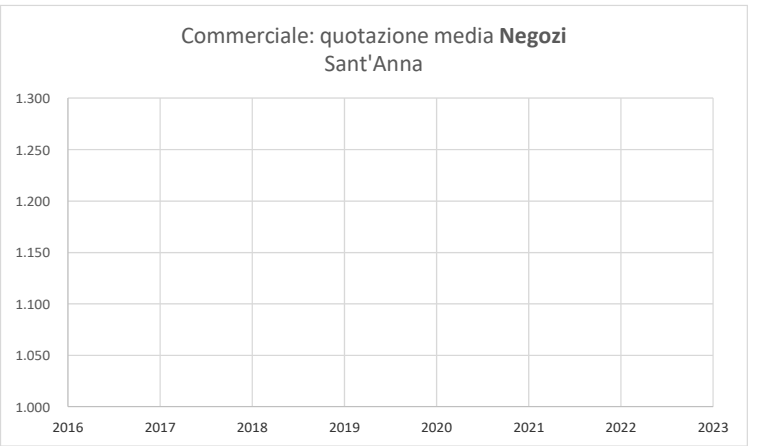
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Frazioni Sant'Anna			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni industriali	-	-	-	
2018	capannoni industriali	-	-	-	-
2019	capannoni industriali	-	-	-	-
2020	capannoni industriali	-	-	-	-
2021	capannoni industriali	-	-	-	-
2022	capannoni industriali	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



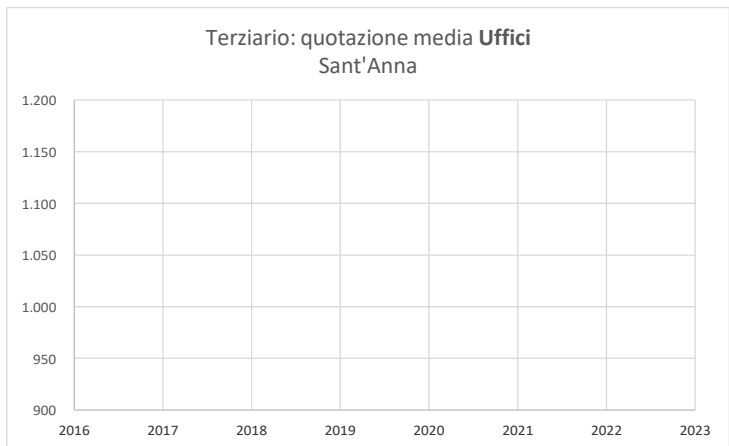
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ab tipo economico	-	-	-	
2018	ab tipo economico	-	-	-	-
2019	ab tipo economico	-	-	-	-
2020	ab tipo economico	-	-	-	-
2021	ab tipo economico	-	-	-	-
2022	ab tipo economico	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	negozi	-	-	-	
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
2021	negozi	-	-	-	-
2022	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



VALORI OMI	TERZIARIO	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	uffici	-	-	-	
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
2021	uffici	-	-	-	-
2022	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

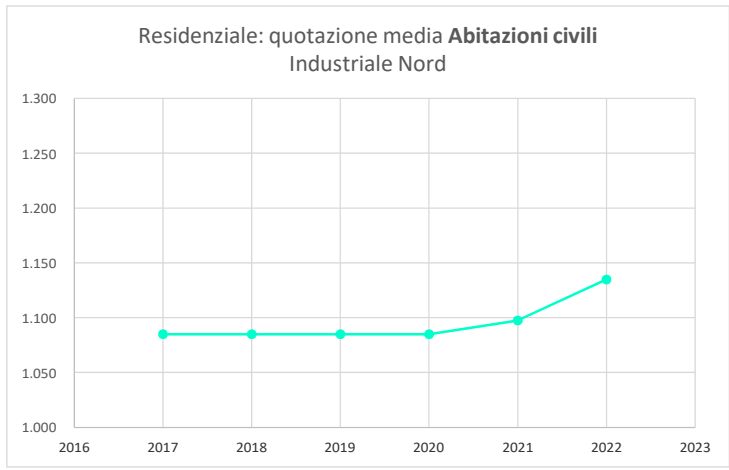


VALORI OMI	COMMERCIALE	Frazioni Sant'Anna			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	magazzini	-	-	-	
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
2021	magazzini	-	-	-	-
2022	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				

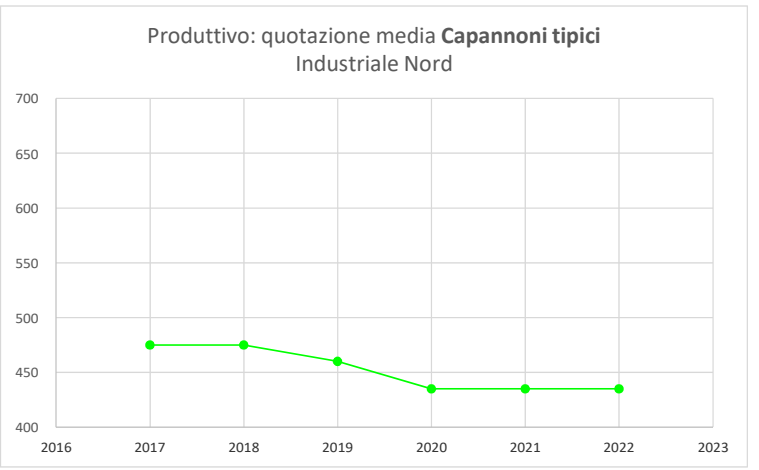




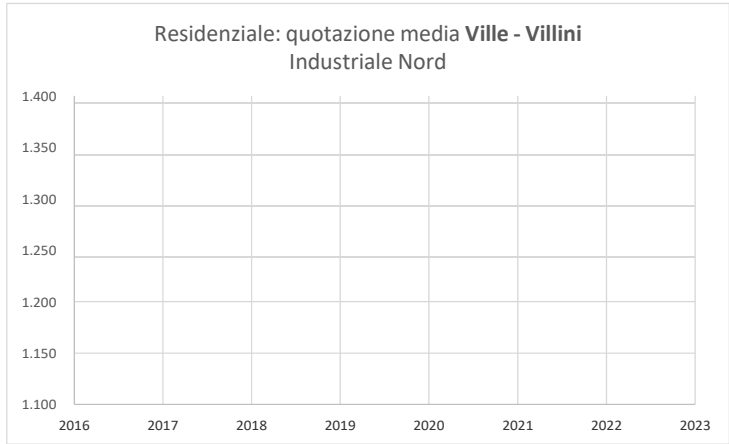
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	abitazioni civili	920	1.250	1.085	
2018	abitazioni civili	920	1.250	1.085	0,0
2019	abitazioni civili	920	1.250	1.085	0,0
2020	abitazioni civili	920	1.250	1.085	0,0
2021	abitazioni civili	920	1.275	1.098	1,1
2022	abitazioni civili	920	1.350	1.135	3,3
% oscillazione 2017 - 2022					4,4%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima, mentre la quotazione minima rimane costante				



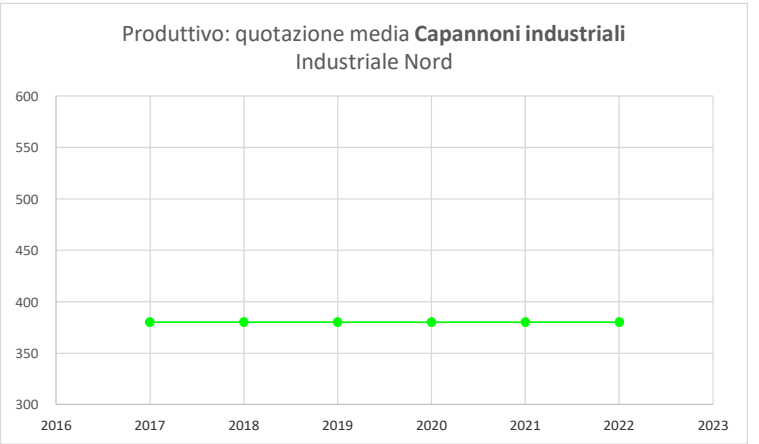
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni tipici	380	570	475	
2018	capannoni tipici	380	570	475	0,0
2019	capannoni tipici	350	570	460	-3,3
2020	capannoni tipici	320	550	435	-5,7
2021	capannoni tipici	320	550	435	0,0
2022	capannoni tipici	320	550	435	0,0
% oscillazione 2017 - 2022					-9,2%
Note	Andamento fortemente in calo per questa tipologia, soprattutto a causa del ribasso della quotazione minima				



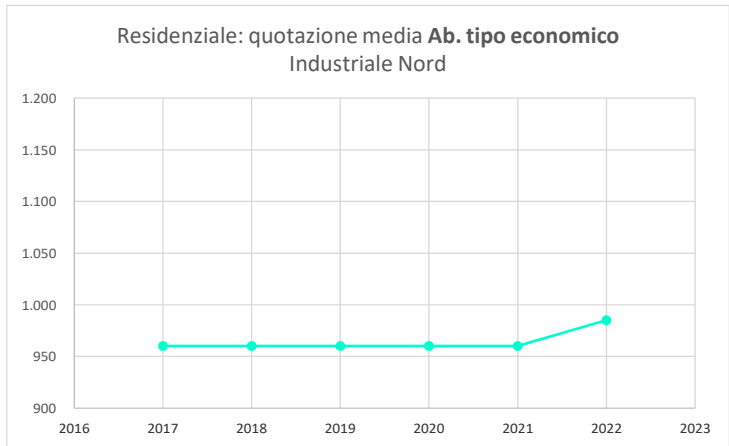
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ville villini	-	-	-	
2018	ville villini	-	-	-	-
2019	ville villini	-	-	-	-
2020	ville villini	-	-	-	-
2021	ville villini	-	-	-	-
2022	ville villini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



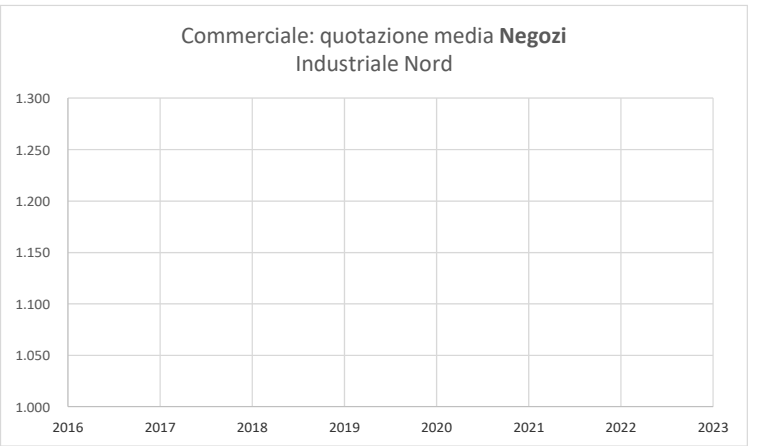
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Industriale Nord			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni industriali	285	475	380	
2018	capannoni industriali	285	475	380	0,0
2019	capannoni industriali	285	475	380	0,0
2020	capannoni industriali	285	475	380	0,0
2021	capannoni industriali	285	475	380	0,0
2022	capannoni industriali	280	480	380	0,0
% oscillazione 2017 - 2022					0,0%
Note	Trend costante nel periodo di riferimento considerato				



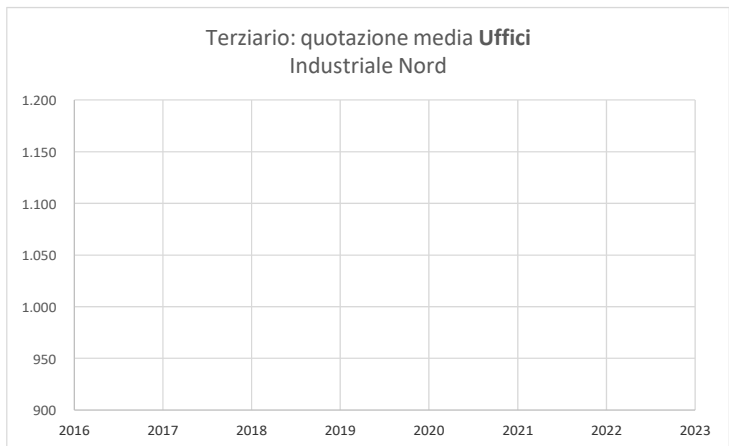
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ab tipo economico	820	1.100	960	
2018	ab tipo economico	820	1.100	960	0,0
2019	ab tipo economico	820	1.100	960	0,0
2020	ab tipo economico	820	1.100	960	0,0
2021	ab tipo economico	820	1.100	960	0,0
2022	ab tipo economico	820	1.150	985	2,5
% oscillazione 2017 - 2022					2,5%
Note	Andamento costante nel periodo di tempo considerato, fatta eccezione per la quotazione massima dell'ultimo anno che comporta un lieve aumento				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	negozi	-	-	-	
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
2021	negozi	-	-	-	-
2022	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



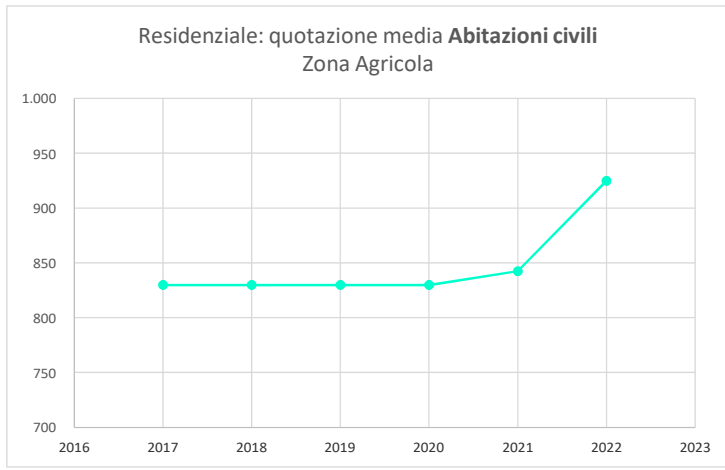
VALORI OMI	TERZIARIO	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	uffici	-	-	-	
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
2021	uffici	-	-	-	-
2022	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



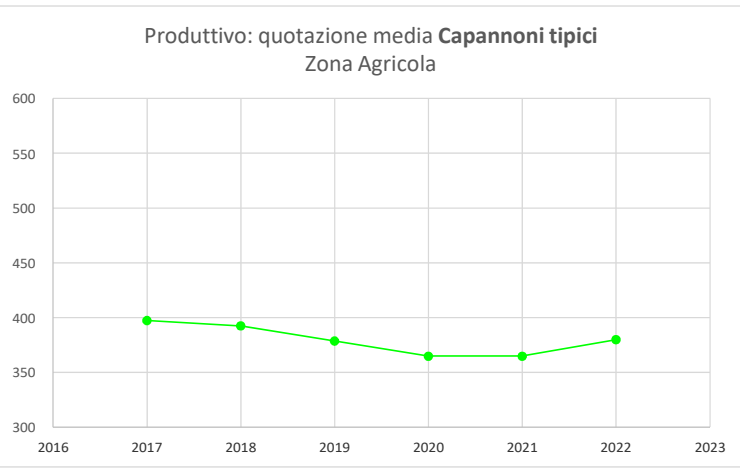
VALORI OMI	COMMERCIALE	Industriale Nord			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	magazzini	-	-	-	
2018	magazzini	-	-	-	-
2019	magazzini	-	-	-	-
2020	magazzini	-	-	-	-
2021	magazzini	-	-	-	-
2022	magazzini	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



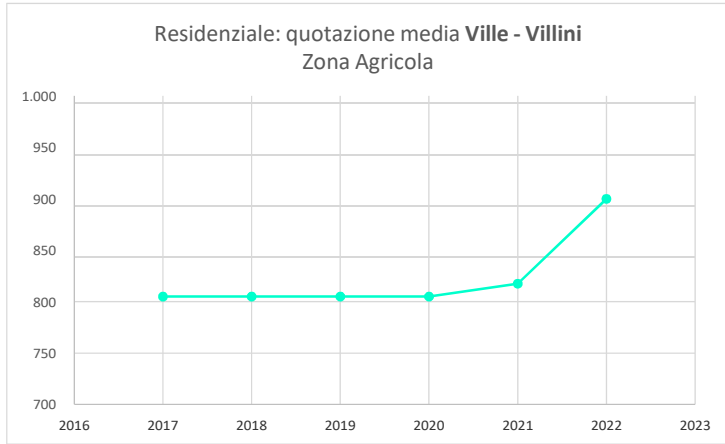
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	abitazioni civili	710	950	830	
2018	abitazioni civili	710	950	830	0,0
2019	abitazioni civili	710	950	830	0,0
2020	abitazioni civili	710	950	830	0,0
2021	abitazioni civili	710	975	843	1,5
2022	abitazioni civili	750	1.100	925	8,9
% oscillazione 2017 - 2022					10,3%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



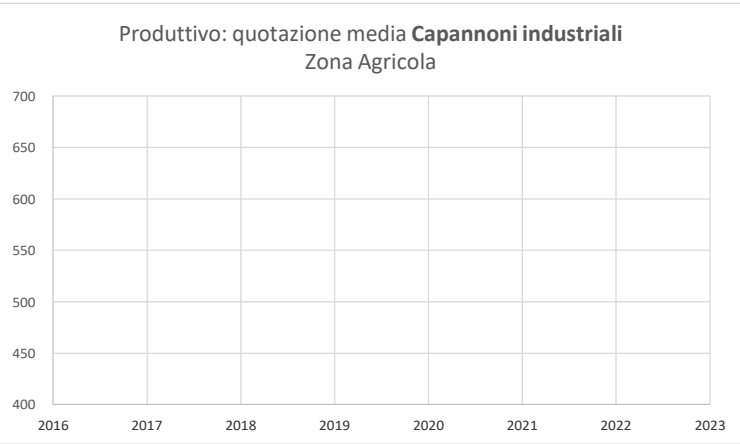
VALORI OMI	PRODUTTIVO	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni tipici	320	475	398	
2018	capannoni tipici	310	475	393	-1,3
2019	capannoni tipici	295	463	379	-3,6
2020	capannoni tipici	280	450	365	-3,8
2021	capannoni tipici	280	450	365	0,0
2022	capannoni tipici	280	480	380	3,9
% oscillazione 2017 - 2022					-4,6%
Note	Trend negativo per questa tipologia, che presenta però un lieve aumento della quotazione massima nell'ultimo anno, dopo un periodo fortemente negativo				



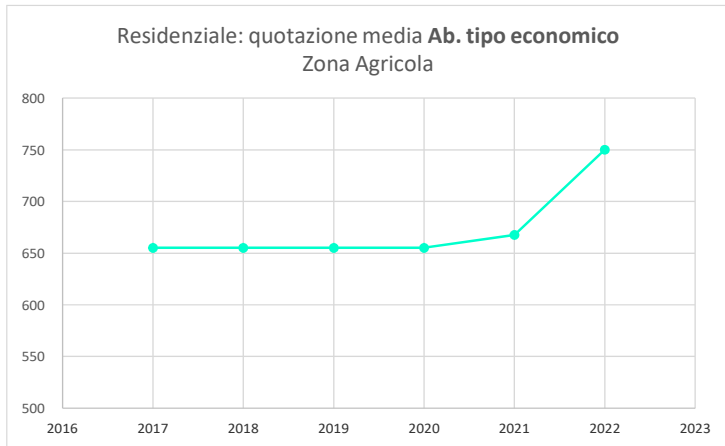
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ville villini	710	900	805	
2018	ville villini	710	900	805	0,0
2019	ville villini	710	900	805	0,0
2020	ville villini	710	900	805	0,0
2021	ville villini	710	925	818	1,5
2022	ville villini	750	1.050	900	9,2
% oscillazione 2017 - 2022					10,6%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



VALORI OMI	PRODUTTIVO	Zona Agricola			
zona	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	capannoni industriali	-	-	-	
2018	capannoni industriali	-	-	-	-
2019	capannoni industriali	-	-	-	-
2020	capannoni industriali	-	-	-	-
2021	capannoni industriali	-	-	-	-
2022	capannoni industriali	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



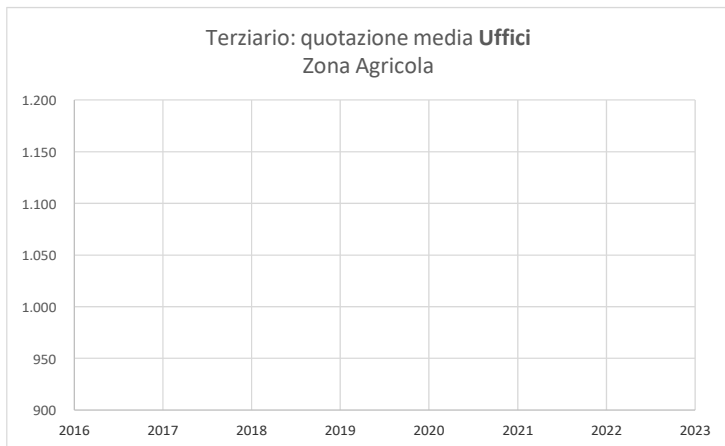
VALORI OMI	RESIDENZIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	ab tipo economico	560	750	655	
2018	ab tipo economico	560	750	655	0,0
2019	ab tipo economico	560	750	655	0,0
2020	ab tipo economico	560	750	655	0,0
2021	ab tipo economico	560	775	668	1,9
2022	ab tipo economico	600	900	750	11,0
% oscillazione 2017 - 2022					12,7%
Note	L'andamento presenta un buon aumento negli ultimi anni rispetto ad un precedente periodo di stallo, dovuto in particolare all'aumento della quotazione massima				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	negozi	-	-	-	
2018	negozi	-	-	-	-
2019	negozi	-	-	-	-
2020	negozi	-	-	-	-
2021	negozi	-	-	-	-
2022	negozi	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



VALORI OMI	TERZIARIO	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	uffici	-	-	-	
2018	uffici	-	-	-	-
2019	uffici	-	-	-	-
2020	uffici	-	-	-	-
2021	uffici	-	-	-	-
2022	uffici	-	-	-	-
% oscillazione 2017 - 2022					-
Note	Tipologia non presente in questo comparto urbano				



VALORI OMI	COMMERCIALE	Zona Agricola			
ANNO	TIPOLOGIA	min	max	media	% oscillazione
2017	magazzini	330	480	405	
2018	magazzini	330	480	405	0,0
2019	magazzini	330	480	405	0,0
2020	magazzini	330	480	405	0,0
2021	magazzini	305	480	393	-3,2
2022	magazzini	300	480	390	-0,6
% oscillazione 2017 - 2022					-3,8%
Note	Andamento generale in lieve calo con tendenza simile, sempre negativa o al più invariata nel corso degli anni, tra valore massimo e minimo				

