

VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO DI AREE LIBERE UTILIZZABILI AI FINI EDIFICATORI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - ANNO 2026

La tabella sotto riportata è applicabile alle aree già individuate dal PGT come aree libere e soggette alla disciplina dell'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole e alle aree ricadenti negli ambiti di cui all'art. 30 che ai sensi dell'art. 5 e 6 della medesima disciplina. possono essere definite libere e pertanto edificabili secondo gli indici dell'art. 33, nonchè ai lotti liberi dei P.L. confermati in corso.

Identificazione aree	Zona urbanistica	Indice di edificabilità mq./mq.	Valore di mercato al mq.	Valore ricavabile dall'area edificata	Spese espresse al metro quadro per la realizzazione del nuovo edificio						Totale costi unitari al mq.	Totale costo dell'edificato	Valore area edificabile	spese per area		Valore area edificabile	Rischio d'impresa / Profitto	Valore area
					costruzione	tecniche	sicurezza	imposte e tasse	Oneri di urb.	finanziamento				Imposte e tasse	di finanziamento			
Destinazione residenziale (destinazione prevalente prescritta)	art. 28 Ambiti residenziali con presenza diffusa di giardini privati - ----- Art. 30 Comparti urbani consolidati-----	assunta da PGT espressa in superficie rescidenziale computabile	Valore medio al mq. da Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio	Valore di mercato al mq. per l'indice di zona	Media dei costi base di costruzione regionale - classe VI - DM 10/77	10% di costo costruzione	3% del costo di costruzione	IVA 22% e C.N.P.A.I.A. 4% delle spese tecniche	Oneri di urbanizzazione vigenti + contributo costo di costruzione 6% al mq	5% sull'investimento complessivo	solo per la realizzazione del fabbricato	Costo al mq. x indice di edificabilità	escluso costo costruzione	tasse su acquisto dell'area 10%	per l'acquisizione dell'area 5% sull'investimento	decurtate tutte le spese per realizzazione edificio, finanziamenti e tasse	Importo complessivamente investito per il 15%	ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. espressa in mq.
Aree libere utilizzabili ai fini edificatori - art. 33 NTA PDR	Limitrofe alle zone art. 28	0,40	€ 1.700,00	€ 680,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 353,09	€ 326,91	€ 29,72	€ 16,35	€ 280,85	€ 95,09	€ 185,76
	Limitrofe a zone art. 30	0,40	€ 1.450,00	€ 580,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 353,09	€ 226,91	€ 20,63	€ 11,35	€ 194,94	€ 82,20	€ 112,73
Lotti liberi in comparti art. 30 NTA PDR	Classificati zone art. 30	0,40	€ 1.575,00	€ 630,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 353,09	€ 276,91	€ 25,17	€ 13,85	€ 237,89	€ 88,65	€ 149,25
Piano attuativo in corso	Aree PL Preguni'	0,30	€ 2.050,00	€ 615,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 264,82	€ 350,18	€ 31,83	€ 17,51	€ 300,84	€ 84,85	€ 215,99
Piano attuativo in corso	Aree P.L. Clusonia	0,64	€ 1.500,00	€ 960,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 114,83	€ 41,18	€ 40,51	€ 850,67	€ 544,43	€ 415,57	€ 37,78	€ 20,78	€ 357,01	€ 135,22	€ 221,80
Piano attuativo in corso	Aree P.L. Sottocrosio		edificato															
Area osservazione n° 30	ex P.L. Nuovo Rua	0,31	€ 1.700,00	€ 527,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 273,64	€ 253,36	€ 23,03	€ 12,67	€ 217,66	€ 73,69	€ 143,96
Area osservazione n° 129	Area "Brolo"	0,20	€ 1.450,00	€ 290,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 176,54	€ 113,46	€ 10,31	€ 5,67	€ 97,47	€ 41,10	€ 56,37
Area osservazione n° 6	Via Fiorine	0,33	€ 1.500,00	€ 495,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 291,30	€ 203,70	€ 18,52	€ 10,19	€ 175,00	€ 69,94	€ 105,05
Area osservazione n° 83	ex P.L. Nuova Rua	0,02	€ 1.700,00	€ 34,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 17,65	€ 16,35	€ 1,49	€ 0,82	€ 14,04	€ 4,75	€ 9,29
Area ristorante la Bussola	Residenz escluso albergo	0,16	€ 1.450,00	€ 232,00	€ 600,14	€ 36,01	€ 18,00	€ 145,35	€ 41,18	€ 42,03	€ 882,72	€ 141,24	€ 90,76	€ 8,25	€ 4,54	€ 77,98	€ 32,88	€ 45,09

22.55 €

I.V.A. opere ed.	IVA 22%	€ 654,15	22%	€ 143,91
Tasse previdenza	C.N.P.A.I.A. 4%	€ 36,01	4%	€ 1,44
				€ 145,35

NOTA

L'indice di edificabilità è quello previsto dall'art. 33 delle NTA del PDR

I valori di mercato sono la media dei valori indicati nel Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della zona nella quale ricadono i lotti liberi (riferiti all'interrogazione del dicembre 2024 in quanto l'interrogazione al dicembre 2025 presenta valori anomali fuorvianti una corretta modalità di stima

Il costo di costruzione è la media dei costi di costruzione assunti per la determinazione del contributo concessorio (DM 10/77)

I tassi di interesse sui finanziamenti (fissati nel 5%) sono quelli medi dai principali istituti di credito per finanziamenti

L' indici di edificabilità del P.L. Preguni di 0,90 mc/mq. è stati convertito in 0,30 mq./mq., dividendo l'indice volumetrico per m. 3,00

L'indice di edificabilità del P.L. Clusonia di 2,40 mc/mq. è stato prima decurato della percentuale di edilizia convenzionata (1,92 mc/mq) e poi convertito in 0,64 mq./mq. dividendo l'indice volumetrico per m. 3,00

L'indici di edificabilità del P.L. Sottocrosio di 0,90 mc/mq. è stati convertito in 0,30 mq./mq., dividendo il parametro volumetrico per m. 3,00

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 30 è assunto pari a 0,31 mq./mq. in quanto la s.r.c. riconosciuta in accoglimento dell'osservazione è pari a mq. 250 e la superficie fondiaria di proprietà è pari a mq. 800

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 129 è assunto pari a 0,31 mq./mq. in quanto l'indice accolto in osservazione è dello 0,55 mq./mq. complessivo compresa la volumetria esistente, che incide sull'area per un 0,29 mq./mq,

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 6 è assunto pai a 0,33 mq./mq. in quanto la complessiva s.r.c. assegnata pari a mq. 250 insiste su di una superficie fondiaria di mq. 760.

L'indice dell'area oggetto di osservazione n° 83 è assunto pai a 0,02 mq./mq. in quanto la complessiva s.r.c. assegnata pari a mq. 250 insiste sul mappale 9769 di superficie catastale di mq. 12.100 - SI RACCOMANDA DI APPLICARE IL PARAMETRO SULL'INTERO MAPPALE 9769