



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



## 1. LA METODOLOGIA ADOTTATA

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

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

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

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

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

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

#### VALORI OMI GATTEO

#### AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

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

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

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

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

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

## VALORI OMI SAN MAURO PASCOLI

### AGENZIA DEL TERRITORIO anno 2018, semestre 2

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### COMUNE DI GATTEO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2 LA FUNZIONE DI CALCOLO

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

### A) AMBITI CONSOLIDATI / AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

dove:

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

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

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

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

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

### B) AMBITO RURALE

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

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

dove:

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

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

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

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

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

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