

Prof. Stanghellini

PRG 2023  **COMUNE DI FANO**

Piano Regolatore Generale
Legge Regionale n. 34/1992

giugno 2023

ELAB PD4

**Fattibilità economica finanziaria delle aree
di trasformazione e dei Progetti Norma - Relazione**

FATTIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E DEI PROGETTI NORMA - RELAZIONE

Il Sindaco

Massimo SERI

Assessore all'Urbanistica

Cristian FANESI

Il Dirigente sett. IV Urbanistica

Arch. Adriano GIANCOLINI

U.O. Pianificazione Urb./Territoriale

Ing. Marco FERRI

Urb. Pia Maria A. MICCOLI

Arch. Ombretta PIETRELLI

Arch. Cristiano TENENTI

Arch. Michele ADELIZZI

Geom. Marino CALCATELLI



GRUPPO DI LAVORO

Progettista, Resp. Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinatore Scientifico
Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Coordinatore Tecnico
Urb. Daniele RALLO
Arch. Antonio MUGNAI

Coord. Operativo, SIT e Pianifi.
Urb. Lisa DE GASPER
Urb. Ivan SIGNORILE

Pianificazione Urbanistica
Urb. Fabio VANIN
Urb. Fabio ROMAN
Urb. Alberto CAGNATO
Urb. Ivan SIGNORILE

Esperti specialisti
Storia dell'arch. e dell'urbanistica
Prof. Arch. Amerigo RESTUCCI

Pianificazione e Valutazione Ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL
Dott.ssa Amb. Lucia FOLTRAN

Infrastrutture urbane e territoriali
Ing. Franco di BIASE

Studi geologici
Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Aspetti Agronomici e Forestali
Dott. Agron. Lorenzo MINI

Studi Idrologici e Idraulici
Ing. Simone GALARDINI

Fattibilità economica
Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI
Arch. Valentina COSMI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



PREMESSA

L'elaborato denominato "Politiche urbanistiche del nuovo Piano Regolatore Generale", redatto nel dicembre 2019 e approvato con DCC n. 64/2020, illustra le Direttive alla base della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale definendo i criteri di pianificazione, gli obiettivi pubblici e i principi della trasformabilità.

Fra i principali obiettivi del nuovo PRG della Città di Fano figurano:

- la costruzione di una città pubblica, anche attraverso risorse private, adeguata alla domanda contemporanea più di tipo qualitativo che quantitativo;
- la rigenerazione e riconversione delle aree urbane degradate e/o abbandonate, con particolare riguardo all'ingente patrimonio immobiliare pubblico e alle aree "opportunità";
- il contenimento del consumo di suolo (come definito dalla L.R: 22/2011) mediante la ridefinizione, quantitativa e qualitativa delle previsioni già presenti nel Piano urbanistico previgente;
- la risoluzione delle criticità nell'attuazione dei comparti privati dovute allo sbilanciamento finanziario e/o alla frammentazione proprietaria;
- favorire l'accessibilità turistica e l'intermodalità mediante il completamento di importanti infrastrutture stradali, la realizzazione di parcheggi di interscambio e la creazione di una rete esclusivamente dedicata alla mobilità lenta;
- il riordino, in funzione della vocazione funzionale, delle aree produttive e artigianali di Bellocchi e di Ponte Metauro;
- la salvaguardia e la valorizzazione degli ambiti della rete ecologica del territorio comunale (Fiume Metauro, Torrente Arzilla, Canali Urbani e territorio agricolo e collinare a forte valenza paesaggistica).

Le Direttive esprimono inoltre l'intenzione di basare le scelte progettuali del PRG sul principio perequativo, in conformità agli indirizzi della Legge Regionale sulla riqualificazione urbana sostenibile (artt. 6, 7 e 8 della LR Marche 22/2011), perché ritenuto idoneo ad assicurargli due requisiti oggi ritenuti indispensabili dalla cultura amministrativa e tecnica: la fattibilità e l'equità.

Oltre ai requisiti di fattibilità ed equità l'applicazione del principio perequativo consente ai Comuni di acquisire gratuitamente la disponibilità di suoli da destinare ad aree verdi, attrezzature pubbliche o altre funzioni di pubblica utilità.

Sulla base di questi presupposti è stato redatto il presente documento che restituisce la metodologia applicativa, le elaborazioni svolte e gli esiti ottenuti con specifico riferimento alla valutazione economico-finanziaria delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma del nuovo Piano Regolatore Generale di Fano.

LA METODOLOGIA

Le Aree di Trasformazione e i Progetti Norma del nuovo PRG sono analizzati assumendo i seguenti criteri di valutazione:

- il rapporto di cessione di aree per spazi e attrezzature pubbliche;
- il valore acquisito dalle aree oggetto della trasformazione in relazione alle previsioni del nuovo PRG.

La valutazione delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma è operata attraverso una “scheda analitica” i cui esiti sono riportati nei prospetti di sintesi allegati alla presente Relazione.

La scheda di valutazione si compone di quattro parti.

La prima contiene i dati dimensionali delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma. I dati dimensionali comprendono la superficie territoriale, l'indice territoriale e la superficie totale, con distinzione tra destinazioni private (residenza, commercio, terziario, turistico/ricettivo e produttivo) e pubbliche (viabilità e piste ciclabili, parcheggi pubblici, aree di verde attrezzato, attrezzature pubbliche).

Nella seconda parte è effettuato il calcolo delle quote di superficie da destinare a funzioni private e di quelle per funzioni pubbliche ai fini della verifica del primo criterio di valutazione. Il calcolo delle due quote è elaborato con riferimento alla superficie territoriale complessiva delle Aree di Trasformazione.

Nella terza parte della scheda è stimato, su base parametrica, il costo delle opere pubbliche da realizzare e l'importo è messo a confronto con gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune.

Nella quarta parte è verificata la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento mediante la stima del valore acquisito dalle aree oggetto della trasformazione in relazione alle previsioni del nuovo PRG.

Con riferimento al primo criterio di valutazione, il nuovo Piano Regolatore Generale assume che la cessione gratuita di aree per spazi e attrezzature pubbliche sia:

- superiore al 30% della superficie territoriale, nel caso delle Aree di Trasformazione da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato o con estensione non superiore a 4.000 mq;
- superiore al 40% della superficie territoriale, nel caso delle Aree di Trasformazione da attuarsi con Piano Attuativo o con estensione superiore a 4.000 mq.

Per quanto attiene il secondo criterio di valutazione, il valore acquisito dalle aree per effetto delle previsioni del nuovo PRG è stimato mediante il procedimento del “valore di trasformazione”.

Il procedimento di stima del “valore di trasformazione” poggia sull’assunto che il valore del bene immobile sia definibile in ragione della sua ordinaria trasformabilità, legalmente ammissibile, tecnicamente possibile ed economicamente conveniente. Il più probabile “valore di trasformazione” si determina per differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo che un imprenditore - trasformatore “ordinario” dovrà ragionevolmente sostenere per la trasformazione.

Secondo la disciplina estimativa, l’algoritmo da impiegare per individuare il “valore di trasformazione” è il seguente:

$$V_{ma} = V_{tr} = V_{mp} - (K_{tr} + P)$$

in cui:

V_{ma} = valore di mercato del bene all’attualità (ante trasformazione), corrispondente al valore delle aree oggetto di trasformazione

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato del bene dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

P = profitto del promotore

A sua volta:

$$K_{tr} = (K_c + C_c + S_t + O_f + S_c + S_v + I)$$

in cui:

K_c = costo di costruzione

C_c = contributo di costruzione, articolato in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione

S_t = spese tecniche

O_f = oneri finanziari

S_c = spese di commercializzazione

I = imprevisti

Nei costi di trasformazione qui considerati non è compreso quello dell’area che, nell’algoritmo applicativo del “valore di trasformazione”, rappresenta il valore incognito da ricercare.

Pertanto, la valutazione della fattibilità economico-finanziaria degli interventi si basa sui seguenti elementi:

- individuazione del “valore di mercato del bene dopo la trasformazione” per ogni Area di Trasformazione e Progetto Norma, definito attraverso la costruzione della Mappa dei Valori Immobiliari nel territorio comunale;
- stima del “valore attuale dell’area” attraverso una sintetica applicazione del criterio estimativo del valore di trasformazione;
- verifica del valore così ottenuto mediante confronto con quelli scaturenti dagli indicatori del mercato immobiliare locale, assumendo che il valore ottenuto con stima analitica non possa essere inferiore a quello derivante dagli indicatori di mercato in misura superiore al 30%.

Nel corso del tempo le elaborazioni urbanistiche di cui dà conto il presente documento sono state oggetto di successive modifiche e variazioni nell’ambito di un processo iterativo che per un verso ha consentito l’affinamento del disegno urbano all’interno dei Progetti Norma e delle Aree di Trasformazione, e per l’altro ha ricercato il miglioramento del livello di fattibilità economico-finanziaria a sostegno dell’attuazione degli interventi.

I dati di base di natura tecnica ed economica che alimentano la valutazione sono stati anch’essi oggetto di progressivi aggiornamenti. Successivamente alle elaborazioni effettuate negli anni 2020-21, il contesto macro-economico è entrato in uno stato di profonda incertezza. Eventi di impatto globale (pandemia, conflitto Russia-Ucraina, ecc.) e condizioni nazionali (attuazione del PNRR, misure incentivanti la manutenzione e l’efficientamento degli edifici, ecc.) hanno avuto importanti riflessi nel mercato immobiliare e in quello delle costruzioni.

L’incertezza sul futuro ha riguardato il mercato immobiliare, in relazione alle possibilità di accesso al credito e all’andamento dell’inflazione, e soprattutto quello delle costruzioni, per effetto di un progressivo incremento dei costi a causa della difficoltà di approvvigionamento delle materie prime e dell’aumento dei costi energetici.

Al momento non è dato fare previsioni attendibili sul medio-lungo periodo, ossia sull’orizzonte prospettico di uno strumento urbanistico generale, in merito all’evoluzione di tali dinamiche.

Pertanto, nel presente documento, gli input di natura economica sono riferiti al 2020, ossia ad un periodo di sostanziale stabilità dei prezzi e dei costi. Rispetto ad esso, per quanto concerne i valori di mercato che alimentano il modello di valutazione sul fronte dei ricavi, l’analisi delle principali fonti informative segnalano, nel territorio comunale di Fano, variazioni circoscritte ad alcune zone e segmenti di mercato con incrementi e contrazioni dei valori contenuti entro il 10 %.

Passando ai costi, si ritiene – in sintonia con quanto affermato dagli operatori del settore - che l’incremento registrato nell’ultimo biennio sia una circostanza di natura straordinaria e che esso sia destinato ad essere riassorbito in uno scenario di medio periodo come quello in cui si collocano le trasformazioni prefigurate dal nuovo strumento urbanistico.

LA VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

LA MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI

Nell'elaborazione delle verifiche di fattibilità assume rilievo la "Mappa dei Valori", la cui costruzione si basa su un'approfondita analisi del mercato immobiliare, descritto mediante una zonizzazione del territorio comunale per aree di mercato considerabili omogenee. La Mappa individua, per ogni zona, valori unitari di riferimento articolati per destinazioni d'uso.

La Mappa dei Valori Immobiliari, rappresentata in forma grafica e tabellare, consente quindi di:

- valutare la fattibilità economico finanziaria delle principali trasformazioni proposte nel territorio comunale;
- verificare il pari trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle relazioni pubblico-private;
- rendere trasparente il sistema di partecipazione dei privati alla realizzazione della "città pubblica".

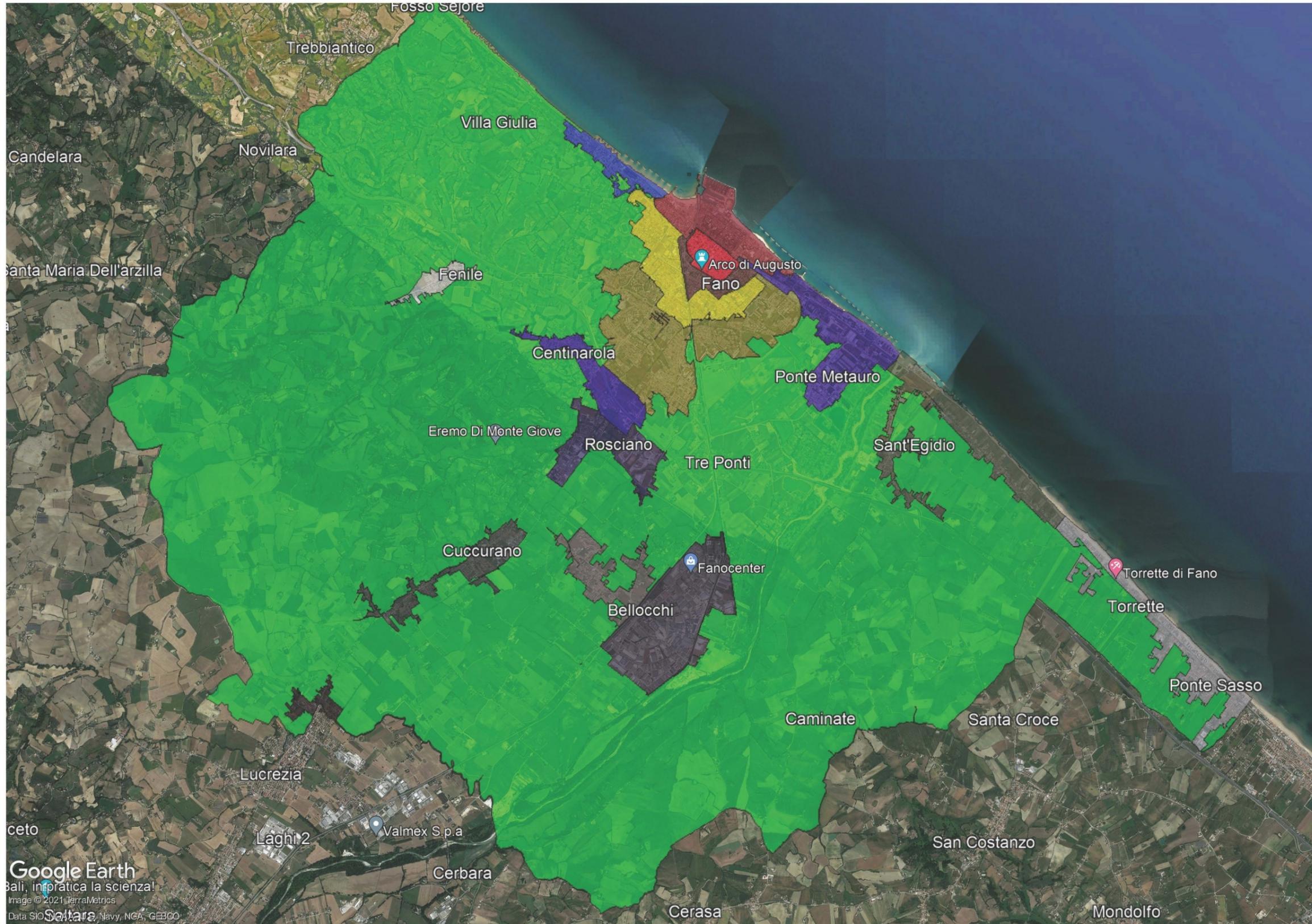
La Mappa dei Valori Immobiliari è elaborata a partire dall'articolazione in zone omogenee definita dell'Osservatorio sui Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dalle quotazioni di mercato riferite al secondo semestre 2020.

Nella tabella che segue sono riportate le quotazioni, mentre l'articolazione in zone omogenee è rappresentata in figura 1.

Tabella 1_Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – 2 semestre 2020

Zona	Descrizione	Anno	Semestre	Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario			
				Abitazioni civili Stato normale		Abitazioni di tipo economico Stato normale		Negozii Stato normale		Negozii Stato ottimo		Uffici Stato normale		Capannoni industriali Stato normale		Capannoni industriali Stato ottimo	
				min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
B1	Centro storico entro le mura	2020	2	1.700	2.400	1.400	1.800	1.200	1.550	1550	2300	1.650	2.500				
B2	Fuori le mura lato monte-Passeggi	2020	2	1.700	2.250	1.400	1.750	880	1.550			1.550	2.250				
B3	Mare	2020	2	1.900	2.700	1.600	1.950	1.050	1.450	1450	2050						
C1	Paleotta-Zona Ospedale	2020	2	1.550	2.300	1.350	1.600	840	1.550			1.100	1.600				
C2	S. Lazzaro-Vallato-S. Orso-Flaminio-Trave	2020	2	1.400	1.850	1.150	1.450	880	1.700			900	1.350				
D1	Gimarra-Arzilla	2020	2	1.300	1.700	1.050	1.350	770	1.450								
D2	Rosciano	2020	2	1.200	1.800	900	1.200	800	1.550			1.350	1.950	260	375		
D3	Metauro foce nord	2020	2	1.300	1.950	1.000	1.300	700	1.350					295	410	410	590
D4	Centinarola-Forcole	2020	2	1.200	1.800	900	1.150	700	1.350			1.250	1.750				
E2	Fenile	2020	2	1.200	1.750	1.000	1.250	900	1.550								
E3	Bellocchi residenziale	2020	2	1.250	1.750	1.050	1.250	990	1.700								
E4	Torrette-Ponte Sasso	2020	2	1.400	2.000	1.150	1.500	800	1.550			900	1.350				
E7	Zona industriale Bellocchi	2020	2					900	1.700					295	375	375	520
E8	Cuccurano-Carrara	2020	2	1.100	1.500	950	1.100	840	1.550					260	410		
E9	Pontemurello	2020	2	1.100	1.500	1.000	1.200	770	1.350			880	1.250				
E10	Metaurilia-Tombaccia	2020	2	1.050	1.400	900	1.150	840	1.450			900	1.250	295	450		
R1	Pianeggiante-collinare con piccoli insediamenti	2020	2	1.000	1.500	900	1.100										

Figura 1_Suddivisione del Comune di Fano in zone territoriali omogenee secondo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate



Poiché i valori si riferiscono allo “stato conservativo prevalente” normale, lo stesso Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate suggerisce di incrementare il valore delle quotazioni pubblicate, qualora si vogliano ottenere i valori di edifici nuovi o ristrutturati. Pertanto ai fini della presente applicazione i valori unitari sono incrementati del 30% al fine di considerare lo stato conservativo ottimo degli immobili di nuova costruzione. Il rapporto tra il valore dello stato conservativo normale e ottimo è desunto dai “*criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati*” indicati dalla stessa Agenzia delle Entrate (cfr. Provvedimento Agenzia delle Entrate N. 2007/120811). Con riferimento alla destinazione d’uso prevista dal Piano e alla zona omogenea di riferimento, i valori unitari assunti per la determinazione del valore di trasformazione sono richiamati nella tabella che segue.

Tabella 2_ Valori unitari assunti per la determinazione del valore del trasformazione

Zona	Descrizione	Anno	Semestre	Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario		Valore unitario	
				Abitazioni civili Stato ottimo	euro/mq	Abitazioni di tipo economico Stato ottimo	euro/mq	Negozi Stato ottimo	euro/mq	Uffici Stato ottimo	euro/mq
B1	Centro storico entro le mura	2020	2	3.120	2.340	2.340	2.300	3.250	-	-	-
B2	Fuori le mura lato monte-Passeggi	2020	2	2.930	2.280	2.020	2.050	2.930	-	-	-
B3	Mare	2020	2	3.510	2.540	2.080	2.020	2.080	-	-	-
C1	Paleotta-Zona Ospedale	2020	2	2.990	1.890	1.890	1.890	1.760	-	-	-
C2	S. Lazzaro-Vallato-S. Orso-Flaminio-Trave	2020	2	2.410	1.760	1.760	1.890	1.760	-	-	-
D1	Gimarra-Arzilla	2020	2	2.210	1.560	1.560	2.020	2.540	-	-	490
D2	Rosciano	2020	2	2.340	1.690	1.690	1.760	-	-	-	590
D3	Metauro foce nord	2020	2	2.540	1.500	1.500	1.760	2.280	-	-	-
D4	Centinarola-Forcole	2020	2	2.340	1.630	1.630	2.020	-	-	-	-
E2	Fenile	2020	2	2.280	1.630	1.630	2.210	-	-	-	-
E3	Bellocchi residenziale	2020	2	2.280	1.950	1.950	2.020	1.760	-	-	-
E4	Torrette-Ponte Sasso	2020	2	2.600	-	-	2.210	-	-	-	520
E7	Zona industriale Bellocchi	2020	2	-	1.430	1.430	2.020	-	-	-	530
E8	Cuccurano-Carrara	2020	2	1.950	1.560	1.560	1.760	1.630	-	-	-
E9	Pontemurello	2020	2	1.950	1.500	1.500	1.890	1.630	-	-	-
E10	Metaurilia-Tombaccia	2020	2	1.820	1.500	1.500	1.890	1.630	-	-	-
R1	Planeggiante-collinare con piccoli insediamenti	2020	2	1.950	1.430	1.430	-	-	-	-	-

Per le strutture turistico/ricettive e per le medie/grandi strutture di vendita i valori di mercato sono stati oggetto di specifiche indagini.

Per quanto concerne la destinazione turistico/ricettiva, non ricompresa tra quelle analizzate dall'OMI, sono state condotte specifiche indagini puntuali che hanno portato all'individuazione dei seguenti valori unitari:

- 2.500 euro/mq per strutture turistico ricettive situate in prossimità del lungomare;
- 2.300 euro/mq per strutture turistico ricettive situate in zona collinare.

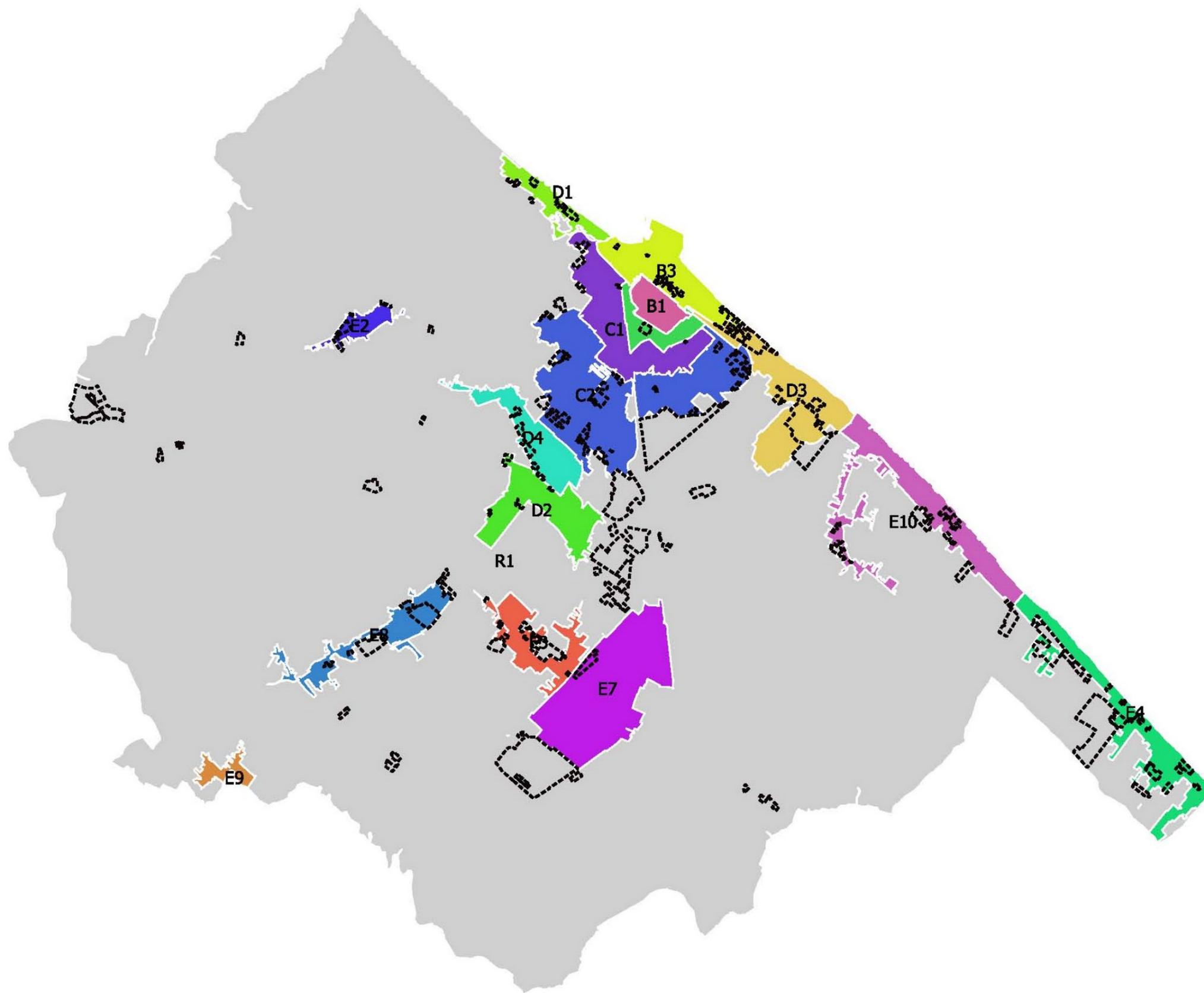
Per quanto riguarda invece le medie e grandi strutture commerciali, il valore di mercato è funzione del fatturato ritraibile dalle vendite. In relazione ai dati pubblicati nei principali studi di settore prodotti da qualificati organismi pubblici e privati relativamente alle vendite dei principali operatori italiani della grande distribuzione organizzata, il valore medio è individuato in 2.250 euro/mq.

Il valore di mercato del bene realizzabile nelle Aree di Trasformazione e nei Progetti Norma è assunto con riferimento alla zona omogenea in cui ricade ciascuna area. Per le Aree di Trasformazione situate al confine con zone semicentrali, periferiche o suburbane – seppur ricadenti in zona rurale R1 – si applica il maggiore tra i valori unitari di riferimento. Nella figura 2 i perimetri delle Aree di Trasformazione e nei Progetti Norma sono sovrapposti alle zone omogenee della Mappa dei Valori Immobiliari.

I valori di mercato unitari sono applicati alla superficie commerciale, ovvero alla superficie utile incrementata per tener conto delle superfici accessorie (cantine e garage interrati, sottotetti, balconi, ecc.). La superficie commerciale è così assunta in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

- residenziale: + 15% della superficie utile lorda;
- commerciale: +5% della superficie utile lorda;
- direzionale: +10% della superficie utile lorda;
- turistico-alberghiero: +10% della superficie utile lorda;
- industriale-artigianale: +5% della superficie utile lorda.

Figura 2_ Sovrapposizione dei perimetri delle Aree di Trasformazione e dei Progetti Norma alle zone territoriali omogenee della Mappa dei Valori Immobiliari



4.1.2 LA STIMA DEL VALORE ACQUISITO DALLE AREE PER EFFETTO DELLE PREVISIONI DEL NUOVO PRG

La stima del valore acquisito dalle aree per effetto delle previsioni del nuovo PRG richiede che siano definiti i costi da sostenere per la trasformazione delle aree.

Costi di costruzione.

I costi di costruzione sono desunti dal prezzario “Prezzi Tipologie Edilizie” pubblicato dalla DEI –Tipografia del Genio Civile, edizione 2019. All’interno della pubblicazione sono state selezionate le tipologie edilizie più aderenti alle trasformazioni previste nel nuovo PRG di Fano, i cui costi parametrici sono assunti nelle valutazioni contenute nel presente elaborato.

Tabella 3_Costi di costruzione unitari

Tipologia edilizia	Scheda Prezzario DEI	Costo unitario arrotondato
		euro/mq SUL
DESTINAZIONI PRIVATE		
Residenziale - mono-bifamiliari, case a schiera	A4 - Villa Tipo A	1.500,00
Residenziale - palazzine	A7 - Edificio residenziale pluripiano (da 2 a 4 piani)	1.250,00
Residenziale PEEP	B7 - Edificio residenziale puripiano (5 piani)	1.150,00
Commerciale - galleria	D5 - Centro commerciale. Galleria	1.300,00
Commerciale - ipermercato	D5 - Centro commerciale. Ipermercato	1.050,00
Direzionale - uffici	D16 - Fabbricato uffici a pianta rettangolare	1.300,00
Turistico/alberghiero - albergo	D23 - Complesso alberghiero a 4 stelle	1.100,00
Industriale/artigianale - capannone industriale	E3 - E4 Capannone classe 1600	400,00

In presenza di particolari caratteristiche dell’area di trasformazioni e delle tipologie edilizie in essa previste, ai costi di costruzione indicati in Tabella 3 è stata applicata una variazione fino ad un massimo del $\pm 20\%$.

Contributo di costruzione e costi delle opere pubbliche.

Per quanto concerne la realizzazione delle opere pubbliche, si è fatto riferimento alle elaborazioni contenute nella terza parte della scheda, inserendo nel modello di calcolo l’importo superiore tra l’ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e il costo di realizzazione diretta.

In specifici casi, indicati dall’Amministrazione comunale, quando il comparto deve farsi carico di particolari opere il costo delle opere pubbliche è comprensivo anche degli oneri di urbanizzazione secondaria, posti anch’essi a scomputo.

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si è fatto riferimento alle tariffe in vigore dal giugno 2018, approvate con D.C.C. n. 72 del 08/05/2018. Le tariffe distinguono gli insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali per i quali la tariffa è espressa in euro/mc, dagli insediamenti produttivi per i quali la tariffa è indicata in euro/mq. Nella determinazione del contributo di costruzione non sono state considerate le eventuali riduzioni derivanti dall'applicazione delle Norme per l'Edilizia Sostenibile. Si veda al riguardo le tabelle che seguono.

Tabella 4_Tariffe in vigore per gli insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali

Insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali	Zone omogenee							
	A		B		C		E	
	U1	U2	U1	U2	U1	U2	U1	U2
	euro/mc	euro/mc	euro/mc	euro/mc	euro/mc	euro/mc	euro/mc	euro/mc
Nuove costruzioni con $I_f \leq 1$ mc/mq	14,05	13,09	15,46	14,40	19,67	18,33	28,10	26,18
Nuove costruzioni con $1 < I_f \leq 2$ mc/mq	12,65	11,78	14,05	13,09	16,86	15,71	28,10	26,18
Nuove costruzioni con $I_f > 2$ mc/mq	11,24	10,47	11,24	10,47	14,05	13,09	28,10	26,18
Interv. Cooperative a prop. Indivisa zone PEEP	8,43	7,85	8,43	7,85	11,24	10,47	28,10	26,18
Direzionale e commerciale	12,65	11,78	12,65	11,78	15,46	14,40	26,70	24,87
Turistica alberghiera	8,43	9,16	8,43	9,16	12,65	11,78	26,70	24,87
Turistica residenziale $I_f \leq 1$ mc/mq	12,65	10,47	14,05	10,47	19,67	15,71	26,70	24,87
Turistica residenziale $1 < I_f \leq 2$ mc/mq	11,24	9,16	12,65	9,16	18,27	14,40	26,70	24,87
Turistica residenziale $I_f > 2$ mc/mq	9,84	7,85	11,24	7,85	16,86	13,09	26,70	24,87

Tabella 5_Tariffe in vigore per gli insediamenti produttivi artigianali – industriali

Insediamenti produttivi artigianali/industriali	Completamento		Espansione	
	U1+U2		U1+U2	
	euro/mq		euro/mq	
Nuovi edifici industriali/artigianali	11,29		14,11	
Nuovi edifici industriali/artigianali nell'ambito degli insediamenti di cui all'art.27 L.865/1971	8,47		11,29	
Costruzione di capanni agricoli	14,11		14,11	
Nuovi edifici per attività commerciali all'ingrosso	22,58		28,22	

L'ammontare del contributo di costruzione è determinato con riferimento alle quote e ai costi unitari in vigore nel Comune di Fano.

Il costo delle opere ed attrezzature pubbliche è, invece, desunto dai costi parametrici indicati nei prezziari tipologici (DEI, Maggioli) e/o regionali (Veneto, Emilia – Romagna) o da specifici analisi su casi studio forniti dagli Uffici tecnici del Comune di Fano.

Nella tabella che segue sono riportati i costi unitari assunti nelle valutazioni e le relative fonti.

Tabella 6_Costi parametrici delle opere pubbliche

	Fonte	Costo unitario arrotondato	
		euro/mq	euro/mq SUL
OPERE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE			
Verde pubblico attrezzato	Prezzario DEI	35,00	
Superfici trattate a verde	Prezzario Regione Emilia Romagna	5,00	
Attrezzature sportive	Prezzario Regione Emilia Romagna	180,00	
Viabilità - strada urbana (con fognatura e acquedotto)	Prezzario DEI - Prezzario Regione Venetc	125,00	
Parcheggio - a raso	Analisi di casi studio	100,00	
Piazza	Prezzario DEI	200,00	
Opere di urbanizzazione:			
- urbanizzazione pesante	Analisi di casi studio		110,00
- urbanizzazione leggera	Analisi di casi studio		55,00

Spese tecniche.

Si riferiscono alla gestione della fase progettuale, e tale voce remunera il lavoro delle diverse professionalità coinvolte nella fase di progettazione, autorizzazione del progetto e controllo del cantiere. Complessivamente sono spese per la gestione dell'intero progetto, dall'ideazione, alla gestione del processo di autorizzazione presso la Pubblica Amministrazione, alla sua cantierizzazione (direttore dei lavori e responsabile della sicurezza), alla verifica dei manufatti (collaudatore) e il loro accatastamento. Le spese tecniche sono ipotizzate pari al 10% dei costi di costruzione.

Oneri finanziari.

La realizzazione dell'intervento trasformativo comporta la necessità di disporre del capitale finanziario anticipatamente rispetto alla futura vendita degli edifici realizzati. Tale capitale può essere conferito dal promotore dell'investimento immobiliare, oppure può rientrare nella disponibilità del promotore grazie a contratti di finanziamento attivati con soggetti terzi finanziatori operanti nel settore creditizio. In quest'ultimo caso si ha dunque l'utilizzo di capitale di debito, che a sua volta comporta la necessità di sostenere ulteriori spese sotto forma di oneri finanziari o interessi passivi.

Gli oneri finanziari (Of), anch'essi considerati come una percentuale dei costi, sono considerati nella misura pari al 5,0% dei costi di investimento (costi di costruzione delle opere pubbliche e private, contributo di costruzione e spese tecniche).

Spese di commercializzazione.

Le spese di commercializzazione comprendono sia le spese di marketing per la vendita dei beni prodotti sia i compensi per l'agenzia che si occupa dell'intermediazione immobiliare. Le spese di commercializzazione sono poste pari al 2% dei ricavi da vendita. Per i comparti a destinazione non residenziale (commerciale, turistico-ricettiva, ecc.) le spese di commercializzazione sono poste uguali a zero in quanto si assume che il soggetto attuatore realizzi l'intervento ad uso proprio.

Imprevisti.

Anche le spese generali e gli eventuali imprevisti a carico del soggetto attuatore sono calcolati in percentuale sui costi di costruzione. In questo caso la loro incidenza è assunta pari al 3%.

Profitto.

Per quanto riguarda il profitto imprenditoriale, nel calcolo del "valore di trasformazione" si è tenuto conto di una remunerazione ordinaria, stimata in considerazione delle consuetudini locali e calcolata in percentuale sui ricavi. In considerazione del rischio associato ai progetti da realizzare e dei tempi richiesti per la trasformazione urbanistica è individuato un livello intermedio di complessità dell'intervento al quale è associato un profitto imprenditoriale pari al 10% dei ricavi immobiliari.

Per i comparti a destinazione non residenziale (commerciale, turistico-ricettiva, ecc.) il profitto è ridotto al 5% dei ricavi immobiliari. Poiché si assume il soggetto attuatore realizzi l'intervento ad uso proprio, tale importo non corrisponde al profitto di promozione collegato alla vendita dell'immobile trasformato, ma piuttosto la quota necessaria per remunerare le attività di gestione del processo di trasformazione e di promozione svolte direttamente dal proponente.

GLI ESITI DELLA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

La verifica della fattibilità economico finanziaria si basa sul presupposto che i valori acquisiti dai terreni per effetto delle previsioni del nuovo PRG non possano risultare inferiori ai valori rilevati sul mercato immobiliare locale. Qualora il valore fondiario generato dalle nuove previsioni urbanistiche risultasse inferiore al valore dei terreni edificabili nel Comune di Fano, il proprietario non avrebbe convenienza a realizzare la trasformazione urbanistica e quindi resterebbe inerte. In linea generale, occorre pertanto che il valore fondiario generato dalle trasformazioni ipotizzate risulti simile al valore delle aree edificabili con analoghe caratteristiche urbanistiche e ambientali. Questa verifica è operata assumendo i valori dell'incidenza area estratti dai valori dell'edificazione indicati nella Mappa dei Valori Immobiliari.

La fattibilità economico finanziaria dell'intervento è verificata positivamente quando il valore acquisito dalle aree per effetto delle previsioni di PRG presenti uno scostamento non superiore al 30% del valore dell'incidenza area desunta dalla Mappa dei Valori Immobiliari.

Il profilo della fattibilità così verificata assolve, indirettamente, a verificare positivamente:

- il rapporto di cessione gratuita delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche;
- il costo da sostenere per la realizzazione da parte del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere viabilistiche;
- l'eventuale quota di edilizia residenziale pubblica o sociale.

I prospetti di sintesi che seguono espongono gli esiti delle elaborazioni effettuate nelle schede analitiche predisposte per le Aree di Trasformazione ed i Progetti Norma del nuovo Piano Regolatore di Fano.

PROSPETTO DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DEI PROGETTI NORMA

SCHEDA	DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA PREVALENTE	QUOTA ST PRIVATA	QUOTA ST PUBBLICA	RAPPORTO DI CESSIONE	VALORE MEDIO PONDERATO DELL'EDIFICAZIONE [VAL. ARROTONDATO]	VALORE UNITARIO DELL'INCIDENZA AREA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - NOSTRA STIMA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - FONTI INDIRETTE	SCOSTAMENTO	FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
			%	%		EURO/MQ	EURO/MQ	%	%		
PN-01-PA	Ex Zuccherificio	MISTO	59,5%	40,5%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.100,00	418,26	17,9%	19,0%	-6%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-03-PA	Bellocchi	RESIDENZIALE	54,9%	45,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	332,32	14,8%	17,1%	-14%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-04-PA	Villa Carrara	RESIDENZIALE	46,2%	53,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	331,06	15,1%	17,8%	-15%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-05-PA	Bellocchi produttivo	PRODUTTIVO	52,5%	47,5%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	<i>Non oggetto di valutazione in quanto dotato di Piano Attuativo approvato.</i>					
PN-06-PA	Fornace Solazzi	MISTO	59,9%	40,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.900,00	240,01	15,7%	16,5%	-5%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-07-PA	Albergo Loc. Torrette	MISTO	51,2%	48,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	636,49	24,3%	21,5%	13%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-08-PA	Tombaccia	RESIDENZIALE	56,3%	43,7%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.750,00	273,51	13,7%	14,6%	-7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-09-PA	Camate	MISTO	48,9%	51,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.850,00	307,06	12,9%	15,9%	-19%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-10-PA	Metaurilia	MISTO	39,7%	60,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.900,00	293,45	13,7%	16,5%	-17%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-11-PA Lotto A	Carignano	MISTO	45,2%	54,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	450,51	14,7%	17,8%	-17%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
PN-11-PA Lotto B	Carignano	MISTO	59,1%	40,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.900,00	355,38	13,5%	16,5%	-18%	VERIFICATA POSITIVAMENTE

PROSPETTO DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SCHEDA	TIPOLOGIA PREVALENTE		QUOTA ST PRIVATA	QUOTA ST PUBBLICA	RAPPORTO DI CESSIONE	VALORE MEDIO PONDERATO DELL'EDIFICAZIONE [VAL. ARROTONDATO]	VALORE UNITARIO DELL'INCIDENZA AREA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - NOSTRA STIMA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - FONTI INDIRETTE	SCOSTAMENTO	FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
			%	%		EURO/MQ	EURO/MQ	%	%		
AT-01-PA	RESIDENZIALE	6.271	60,1%	39,9%	DA INCREMENTARE	2.200,00	499,22	19,6%	20,3%	-3%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-02-PA	RESIDENZIALE	5.311	42,0%	58,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	440,84	17,3%	20,3%	-14%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-04-PA	RESIDENZIALE	3.455	42,5%	57,5%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	455,25	17,9%	20,3%	-12%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-08-PCC	RESIDENZIALE	14.222	17,7%	82,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	3.000,00	1.225,38	35,6%	30,3%	18%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-09-PA	RESIDENZIALE	13.399	28,7%	71,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	3.000,00	1.183,81	34,4%	30,3%	14%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-11-PCC	RESIDENZIALE	683	82,4%	17,6%	DA INCREMENTARE	3.500,00	1.918,98	47,5%	36,5%	30%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-12-PA	RESIDENZIALE	20.493	51,9%	48,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	390,33	16,8%	17,8%	-5%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-13-PCC	RESIDENZIALE	1.379	63,8%	36,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	535,76	20,4%	21,5%	-5%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-14-PCC	RESIDENZIALE	4.463	52,0%	48,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	600,58	22,9%	21,5%	7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-15-PA	RESIDENZIALE	5.009	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	339,53	15,1%	17,1%	-12%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-16-PA	RESIDENZIALE	7.694	40,3%	59,7%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	598,07	21,6%	22,8%	-5%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-18-PA	MISTO	24.895	50,0%	50,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	612,91	24,4%	20,3%	21%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-19-PA	RESIDENZIALE	5.367	50,0%	50,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	682,92	24,6%	22,8%	8%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-21-PA	RESIDENZIALE	683	82,4%	17,6%	DA INCREMENTARE	3.500,00	1.918,98	47,5%	36,5%	30%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-30-PA	RESIDENZIALE	3.100	84,0%	16,0%	DA INCREMENTARE	1.950,00	278,94	12,4%	17,1%	-27%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-32-PA	RESIDENZIALE	14.005	54,7%	45,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	393,16	17,1%	17,8%	-4%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-33-PA	MISTO	34.105	43,8%	56,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	581,02	23,1%	21,5%	7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-34-PA	RESIDENZIALE	15.807	41,9%	58,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	445,24	17,6%	20,3%	-13%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-35-PA	RESIDENZIALE	19.347	41,0%	59,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	462,74	18,3%	20,3%	-10%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-37-PA	RESIDENZIALE	2.393	55,9%	44,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	711,59	25,7%	22,8%	13%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-38-PA	RESIDENZIALE	7.964	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	624,48	22,5%	22,8%	-1%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-39-PA	RESIDENZIALE	2.349	66,7%	33,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	757,14	27,3%	22,8%	20%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-40-PA	RESIDENZIALE	8.305	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	612,90	22,1%	22,8%	-3%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-42-PA	RESIDENZIALE	2.233	79,2%	20,8%	DA INCREMENTARE	1.950,00	357,70	16,0%	17,1%	-7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-43-PA	RESIDENZIALE	7.623	35,4%	64,6%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	571,44	20,6%	22,8%	-9%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-45-PA	RESIDENZIALE	9.574	53,0%	47,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.900,00	311,75	14,3%	16,5%	-13%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-46-PA	RESIDENZIALE	4.115	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	669,45	24,2%	22,8%	6%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-47-PCC	RESIDENZIALE	4.296	64,5%	35,5%	DA INCREMENTARE	1.900,00	383,54	17,6%	16,5%	7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-49-PCC	RESIDENZIALE	1.524	69,9%	30,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.550,00	904,18	31,0%	24,6%	26%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-50-PA	RESIDENZIALE	21.808	46,7%	53,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	381,14	15,1%	20,3%	-26%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-51-PA	RESIDENZIALE	17.971	32,9%	67,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	622,48	24,6%	20,3%	21%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-52-PA	RESIDENZIALE	2.500	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	573,78	20,7%	22,8%	-9%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-53-PA	RESIDENZIALE	6.354	31,4%	68,6%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	705,13	25,4%	22,8%	12%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-54-PA	RESIDENZIALE	16.328	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.200,00	517,14	20,4%	20,3%	1%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-56-PA	RESIDENZIALE	6.000	59,5%	40,5%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	686,10	25,5%	22,1%	15%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-57-PA	RESIDENZIALE	5.413	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	598,28	22,2%	22,1%	0%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-58-PCC	RESIDENZIALE	1.814	50,4%	49,6%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	564,04	21,0%	22,1%	-5%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-59-PA	RESIDENZIALE	12.369	23,8%	76,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	449,20	16,7%	22,1%	-25%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-60-PA	RESIDENZIALE	3.977	41,2%	58,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	539,48	20,0%	22,1%	-9%	VERIFICATA POSITIVAMENTE

PROSPETTO DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SCHEDA	TIPOLOGIA PREVALENTE		QUOTA ST PRIVATA	QUOTA ST PUBBLICA	RAPPORTO DI CESSIONE	VALORE MEDIO PONDERATO DELL'EDIFICAZIONE [VAL. ARROTONDATO]	VALORE UNITARIO DELL'INCIDENZA AREA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - NOSTRA STIMA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - FONTI INDIRETTE	SCOSTAMENTO	FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
			%	%		EURO/MQ	EURO/MQ	%	%		
AT-61-PA	RESIDENZIALE	2.396	69,2%	30,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.350,00	612,78	22,8%	22,1%	3%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-63-PA	RESIDENZIALE	4.398	37,1%	62,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	323,62	14,4%	17,1%	-16%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-64-PA	RESIDENZIALE	6.783	44,1%	55,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	350,21	15,6%	17,1%	-9%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-72-PA	RESIDENZIALE	18.195	63,5%	36,5%	DA INCREMENTARE	1.750,00	221,99	11,1%	14,6%	-24%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-73-PA	RESIDENZIALE	7.875	66,5%	33,5%	DA INCREMENTARE	1.950,00	313,21	14,0%	17,1%	-18%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-74-PCC	RESIDENZIALE	1.625	65,6%	34,4%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	248,77	11,1%	17,1%	-35%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-75-PA	RESIDENZIALE	5.160	54,0%	46,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	268,24	12,0%	17,1%	-30%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-76-PCC	RESIDENZIALE	1.655	40,9%	59,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	92,32	4,1%	17,1%	-76%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-77-PA	MISTO	48.860	70,5%	29,5%	DA INCREMENTARE	2.300,00	867,00	33,9%	21,5%	58%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-78-PA	RESIDENZIALE	6.967	66,5%	33,5%	DA INCREMENTARE	1.950,00	290,06	12,9%	17,1%	-24%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-79-PA	RESIDENZIALE	2.069	40,1%	59,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	227,89	10,2%	17,1%	-41%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-80-PA	RESIDENZIALE	2.998	40,0%	60,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	269,07	12,0%	17,1%	-30%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-81-PA	RESIDENZIALE	69.358	52,8%	47,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.700,00	178,77	9,2%	14,0%	-34%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-82-PA	RESIDENZIALE	14.034	69,1%	30,9%	DA INCREMENTARE	1.750,00	189,39	9,5%	14,6%	-35%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-83-PCC	RESIDENZIALE	1.509	52,0%	48,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	483,41	18,4%	21,5%	-14%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-84-PA	RESIDENZIALE	11.976	70,0%	30,0%	DA INCREMENTARE	2.000,00	410,05	17,7%	17,8%	-1%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-86-PCC	RESIDENZIALE	772	45,2%	54,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	562,67	21,5%	21,5%	0%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-87-PA	RESIDENZIALE	3.745	39,8%	60,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	483,68	18,4%	21,5%	-14%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-88-PCC	RESIDENZIALE	1.682	38,9%	61,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.300,00	464,15	17,7%	21,5%	-18%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-94-PA	RESIDENZIALE	36.937	47,3%	52,7%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	293,10	13,0%	17,8%	-27%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-96-PA	RESIDENZIALE	10.163	57,2%	42,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	275,17	12,3%	17,1%	-28%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-97-PA	RESIDENZIALE	12.887	57,3%	42,7%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	291,43	13,0%	17,1%	-24%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-106-PCC	RESIDENZIALE	1.514	61,8%	38,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	336,28	15,0%	17,1%	-12%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-107-PA	RESIDENZIALE	5.159	81,6%	18,4%	DA INCREMENTARE	1.450,00	147,26	9,0%	10,9%	-18%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-110-PCC	RESIDENZIALE	2.893	57,2%	42,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.600,00	952,66	31,9%	25,3%	26%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-115-PA	RESIDENZIALE	24.203	51,0%	49,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.950,00	359,50	16,0%	17,1%	-6%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-116-PA	RESIDENZIALE	10.049	57,2%	42,8%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.600,00	807,87	27,0%	25,3%	7%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-121-PA	RESIDENZIALE	6.071	38,5%	61,5%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.400,00	572,18	20,6%	22,8%	-9%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-123-PA	RESIDENZIALE	3.941	39,3%	60,7%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.800,00	56,60	2,7%	15,3%	-82%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-125-PCC	RESIDENZIALE	4.000	64,2%	35,8%	DA INCREMENTARE	2.300,00	588,24	22,4%	21,5%	4%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-126-PA	RESIDENZIALE	2.466	59,9%	40,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	3.000,00	1.172,22	34,1%	30,3%	13%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-129-PA	RESIDENZIALE	702	75,8%	24,2%	DA INCREMENTARE	2.400,00	728,53	26,3%	22,8%	16%	VERIFICATA POSITIVAMENTE

PROSPETTO DI SINTESI DELLE VALUTAZIONI DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE

SCHEDA	TIPOLOGIA PREVALENTE	QUOTA ST PRIVATA	QUOTA ST PUBBLICA	CESSIONE AREE	VALORE MEDIO PONDERATO DELL'EDIFICAZIONE [VAL. ARROTONDATO]	VALORE UNITARIO DELL'INCIDENZA AREA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - NOSTRA STIMA	PERCENTUALE INCIDENZA AREA - FONTI INDIRETTE	SCOSTAMENTO	FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
		%	%		EURO/MQ	EURO/MQ	%	%		
AT-07-PA	COMMERCIALE	52,9%	47,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.250,00	226,31	10,1%	20,9%	-51%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-10-PA	TURISTICO	45,7%	54,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.500,00	1.081,15	39,3%	24,0%	64%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-17-PCC	COMMERCIALE / PRODUTTIVO	80,4%	19,6%	DA INCREMENTARE	2.000,00	475,75	39,3%	17,8%	121%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-31-PA	COMMERCIALE	54,7%	45,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.250,00	794,46	33,6%	20,9%	61%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-55-PA	COMMERCIALE	60,5%	39,5%	DA INCREMENTARE	2.250,00	510,93	21,0%	20,9%	1%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-65-PA	PRODUTTIVO	54,1%	45,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	550,00	19,08	3,4%			VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-89-PA	COMMERCIALE	72,3%	27,7%	DA INCREMENTARE	2.250,00	814,76	34,5%	20,9%	65%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-90-PCC	COMMERCIALE	22,6%	77,4%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	1.900,00	300,39	15,1%	16,5%	-8%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-91-PA	TURISTICO COMMERCIALE	71,1%	28,9%	DA INCREMENTARE	2.000,00	667,27	31,5%	17,8%	77%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-93-PA	TURISTICO RICETTIVO	61,2%	38,8%	DA INCREMENTARE	2.000,00	159,85	7,5%	17,8%	-58%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-98-PA	TURISTICO RICREATIVO	31,0%	69,0%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	525,01	24,8%	17,8%	39%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-99-PA	TURISTICO RICREATIVO	44,6%	55,4%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	667,27	31,5%	17,8%	77%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-100-PA	TURISTICO RICREATIVO	43,8%	56,2%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	675,08	31,8%	17,8%	79%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-101-PA	TURISTICO RICREATIVO	20,7%	79,3%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.000,00	26,59	1,3%	17,8%	-93%	VERIFICATA NEGATIVAMENTE
AT-104-PA	PRODUTTIVO	48,9%	51,1%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	700,00	75,14	10,5%			VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-109-PA	COMMERCIALE	59,1%	40,9%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.250,00	679,53	28,8%	20,9%	38%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-117-PA	COMMERCIALE	11,4%	88,6%	VERIFICATO POSITIVAMENTE	2.250,00	596,98	25,3%	20,9%	21%	VERIFICATA POSITIVAMENTE
AT-118-PCC	COMMERCIALE	74,8%	25,2%	DA INCREMENTARE	2.000,00	560,91	26,4%	17,8%	49%	VERIFICATA POSITIVAMENTE