



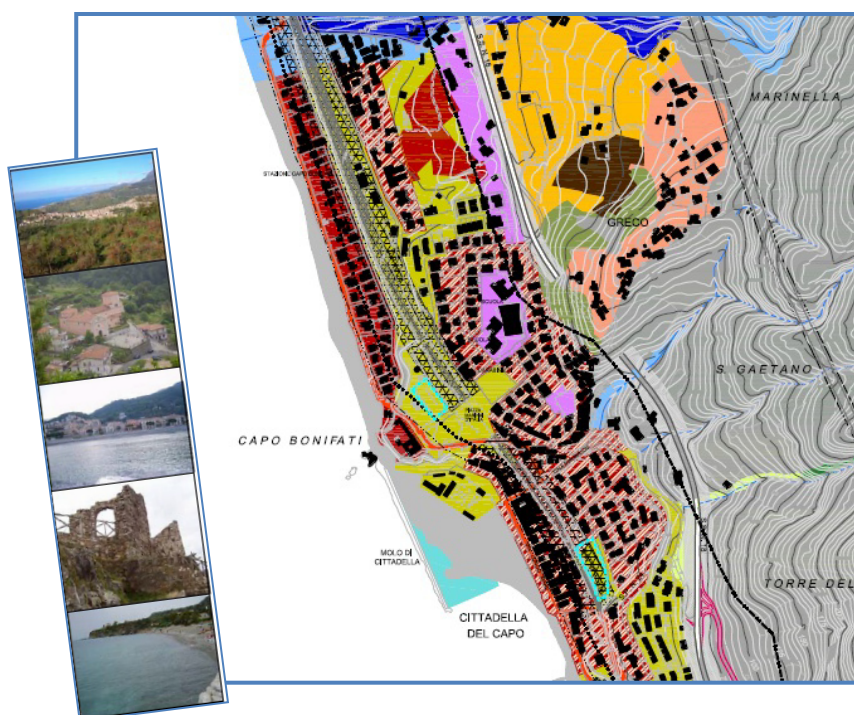
COMUNE DI BONIFATI

Prov. di Cosenza

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SETTORE IV URBANISTICA E DEMANIO MARITTIMO

Via Roma - 87020 Bonifati (CS)
Tel. 0982/93338-39-Fax 0982/93133
Pec: urbanistica.bonifati@asmepec.it

STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI BONIFATI



RELAZIONE ESTIMATIVA

DICEMBRE 2016

Redazione a cura dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica ed Demanio Marittimo

Il Responsabile del Servizio

Arch. Cristina Talesa

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione ai fini I.M.U. di cui all'art. 13 del D.L. 201 del 2001, convertito in Legge n. 214 del 2011. L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *“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 per pubblica utilità”*. Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *“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”*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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”*. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

Questo Comune ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale, costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta. Con Delibera di Giunta Comunale n° 27 del 24/04/2007 vennero determinati i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili; si stabilivano dei valori di riferimento sia per i contribuenti che per i competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI. Ciò avvenne attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie, e con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel Piano Regolatore Generale, secondo il Regolamento per imposta comunale sugli immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/12/1998.

Attualmente, considerando che Deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 14.05.2016 si adottava il nuovo strumento di pianificazione urbanistica, o meglio il Piano Strutturale Comunale, si rende necessario effettuare una stima delle nuove aree fabbricabili definite nel Regolamento Edilizio Urbano (R.E.U.) con le relative nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un nuovo sistema di pianificazione e di potenzialità edificatoria rispetto al precedente strumento urbanistico (PRG).

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio Tecnico allo scopo di determinare il più probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del

territorio comunale, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

IL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Bonifati si estende per una superficie di circa Km² 34, ha uno sviluppo molto articolato, è infatti caratterizzato dalla presenza di un centro storico arroccato sulle colline denominato Bonifati capoluogo, dal centro urbano maggiore denominato Cittadella del Capo che si estende sulla fascia costiera del territorio comunale, e da tre frazioni più estese quali Torrevecchia, Cirimarco e San Candido, oltre a piccoli aggregati agricoli sparsi sul territorio comunale.

NUOVO STRUMENTO URBANISTICO - ZONIZZAZIONE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 14/05/2016 è stato adottato il nuovo strumento di pianificazione o meglio il Piano Strutturale Comunale, redatto nel rispetto della Legge Urbanistica Regionale 19/2002 e s.m.i. L.R. 40/2015, in riferimento al nuovo principio pianificatorio di consumo di "Suolo Zero".

Tale strumento suddivide il territorio comunale in urbanizzato e urbanizzabile, distinguendolo in Ambiti Territoriali Unitari (ATU), ricomprendenti aree urbane con caratteristiche unitarie sotto il profilo morfologico, storico identitario, localizzativo, funzionale, etc.

Gli ambiti territoriali unitari di riferimento si riportano di seguito:

AMBITI TERRITORIALI PSC		
TERRITORIO URBANIZZATO		
DENOMINAZIONE	ART. DI RIFERIMENTO REU	ULTERIORI SPECIFICHE
Ambito storico	Art. 88, comma 2	Zone già completamente urbanizzate, prive di indice di fabbricabilità mentre ogni intervento è subordinato a preventiva approvazione di un Piano di Recupero e, contestualmente, di un Piano del Colore.

<p>Ambito in corso di formazione sulla base di Piani attuativi approvati</p>	<p>Art. 88, comma 3</p>	<p>Aree interessate dai Piani di Lottizzazione approvati e non ancora del tutto realizzati. In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti strumenti attuativi; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dagli stessi. Decorso il termine stabilito dalla convenzione per la realizzazione degli interventi dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale incompiuto, o nelle alle aree ricadenti nei Beni paesaggistici di cui all'art. 94 comma 4, valgono le norme di vincolo inibitorio alla trasformazione</p>
<p>Ambito residenziale consolidato</p>	<p>Art. 88, comma 4</p>	<p>Tale ambito comprende aree ad elevata densità prevalentemente residenziale, ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo e tali da non consentire alcun incremento edificatorio: Parametri/indici urbanistici ed edilizi: - Hmax = pari al valore esistente - Dc = pari al valore esistente - Ds = pari al valore esistente - Df = pari al valore esistente</p>
<p>Ambito residenziale da riqualificare</p>	<p>Art. 88, comma 5</p>	<p>Tale ambito comprende aree ad elevata densità prevalentemente residenziale e turistica, ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo tali da non consentire ulteriori incrementi edificatori generalizzati. In tale ambito, ogni intervento è subordinato a preventiva approvazione di un Programma di Recupero e, di un Piano del Colore. Parametri/indici urbanistici ed edilizi - Iff = 1,50 mc/mq - Rc = 50% - Sm = intero ambito - Lm = 500 mq - Hmax = 7,00 m (np = 2), comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m</p>
<p>Ambito residenziale con edificazione intensiva</p>	<p>Art. 88, comma 6</p>	<p>Porzioni di territorio urbanizzato strettamente interconnesse con l'Ambito storico, nonché i nuclei consolidati delle frazioni, da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione. In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà pertanto avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento di programmazione negoziata: Parametri/indici urbanistici ed edilizi: - Rc = 50% - Sm = interi comparti continui - Lm = 500 mq - Hmax = 7,50 m (np = 2), comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m</p>
<p>Ambito residenziale con edificazione estensiva</p>	<p>Art. 88, comma 7</p>	<p>Tale ambito comprende aree con edificazione ad elevata densità, strettamente interconnesse ad aree parzialmente edificate, in parte ricadenti all'interno</p>

		<p>della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo. In particolare l'attuazione del PSC dovrà avvenire in coerenza con le norme perequative.</p> <p>Parametri/indici urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iff = 1,50 mc/mq - Rc = 50% - Lm = 500 mq - Hmax = 7,00 m (np = 2), comunque non superiore a quella degli edifici adiacenti - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m <p>Per quanto concerne le aree ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo, il rapporto tra la distanza dalla linea di confine demaniale marittimo e l'altezza possibile dei nuovi fabbricati non deve essere mai inferiore a 5/1.</p>
Ambito residenziale incompiuto	Art. 88, comma 8	<p>Tale ambito comprende aree parzialmente edificate, riservate prevalentemente all'utilizzazione residenziale. In relazione a questo ambito, l'attuazione del PSC dovrà avvenire attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica/privata in coerenza con le norme perequative Parametri/indici urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iff = 1,00 mc/mq - Rc = 35% - Sm = 10.000 mq se iniziativa privata ; intero ambito se iniziativa pubblica - Lm = 1.000 mq - Hmax = 7,00 m (np = 2) - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m
Ambito misto residenziale-artigianale	Art. 88, comma 9	<p>Tale ambito comprende aree parzialmente edificate, riservate all'utilizzazione artigianale/commerciale e residenziale.</p> <p>L'attuazione del PSC dovrà avvenire mediante interventi diretti che prevedano la realizzazione di volume residenziale contestualmente ad attività artigianali/commerciali e servizi, in coerenza con le norme perequative; per ciascun intervento si dovrà prevedere una quota di volume riservato ad attività artigianali/commerciali pari ad almeno il 50% del totale.</p> <p>Parametri/indici urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iff = 2,50 mc/mq (0,7 mc/mq per utilizzazione residenziale ; 1,80 mc/mq per utilizzazione artigianale/commerciale e servizi) - Rc = 35% - Lm = 5.000 mq - Hmax = 10,50 m (np = 1 residenziale + 1 artigianale/commerciale, oppure 2 servizi) - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m
Ambito misto residenziale-servizi	Art. 88, comma 10	<p>Tale ambito racchiude le porzioni di territorio parzialmente edificate, le cui aree libere sono riservate esclusivamente alla realizzazione di servizi</p>

		e attività terziarie complementari alle attrezzature turistiche. Parametri/indici urbanistici ed edilizi: - Iff = 1,00 mc/mq - Rc = 50% - Lm = 1000 mq - Hmax = 7,50 m (np = 2) - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m
Ambito misto residenziale-servizi con inibizione all'edificazione	Art. 88, comma 11	Tale ambito racchiude le porzioni di territorio parzialmente edificate, ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo, in riferimento a cui il QTRP Calabria prescrive il divieto assoluto di edificabilità. In particolare l'attuazione del PSC dovrà avvenire in coerenza con le norme perequative. Parametri/indici urbanistici ed edilizi: - Hmax = pari al valore esistente - Dc = pari al valore esistente - Ds = pari al valore esistente - Df = pari al valore esistente
Ambito per integrazione del sistema dei servizi	Art. 88, comma 12	Tale ambito si riferisce alle aree destinate a servizi di interesse collettivo
TERRITORIO URBANIZZABILE		
Ambito misto per nuovi insediamenti turistici-residenziali	Art. 89, comma 2	Racchiude le porzioni di territorio in merito alle quali sono previsti nuovi insediamenti a carattere residenziale e turistico-ricettivo, l'edificazione è consentita mediante uno strumento attuativo di iniziativa pubblica/privata Parametri/indici urbanistici ed edilizi: - Ift = 0,75 mc/mq - Rc = 35% - Sm = interi comparti continui e comunque non inferiore a 15.000 mq - Lm = 1.000 mq - Hmax = 7,00 m (np = 2) - Dc = 5,00 m - Ds = 5,00 m - Df = 10,00 m

METODOLOGIA OPERATIVA

Per arrivare a determinare il valore venale delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), in quanto si è reso difficile, a seguito di ricerche territoriali, operare una stima utilizzando un valore medio "commerciale", vista l'elevata difformità dei valori dei terreni edificabili.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - invece, è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal

mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato 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. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una sola microzona catastale.

Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del D.P.R. del 23 marzo 1998, n. 138.

La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. 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, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, Mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'Ufficio Provinciale stesso. Ai fini della presente valutazione, alle zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Bonifati, vengono corrisposti i vari ambiti individuati nel PSC per come di seguito elencati:

Tabella 1

ZONA - LOCALITA' (OMI)	AMBITO REU
B1 - Zona Centrale/CENTRALE - VIA NAZIONALE, BIANCHI, CENTRO STORICO	1) Ambito storico 2) Ambito residenziale con edificazione intensiva – Zona limitrofa al centro storico
E1 - Zona Suburbana/ZONE MARINE	1) Ambito residenziale consolidato; 2) Ambito residenziale da riqualificare 3) Ambito residenziale con edificazione estensiva; 4) Ambito residenziale incompiuto; 5) Ambito residenziale-artigianale; 6) Ambito residenziale-servizi;

	7) Ambito residenziale-servizi con inibizione all'edificazione; 8) Ambito misto per nuovi insediamenti turistico-residenziali;
R1 - Zona: Extraurbana/ZONA RURALE	1) Ambito residenziale con edificazione intensiva – Zone rurali

CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

La scelta del metodo o procedimento di stima, idoneo, si basa sulla situazione del mercato immobiliare, sia esso dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima, oppure situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, per la staticità delle contrattazioni e per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nelle situazioni afferenti il presente elaborato estimativo, non si è rilevato un mercato sufficientemente dinamico e trasparente dei lotti edificabili, bensì un mercato immobiliare in crisi. Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO A COSTO DI TRASFORMAZIONE; in pratica il più probabile valore venale dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2016) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

La prima griglia degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

ZONA (OMI)	RESIDENZIALE		COMMERCIALE		PRODUTTIVA		TERZIARIA
	Abitazioni civili e/o economico €/mq	Box €/mq	Magazzini €/mq	Negozi €/mq	Capannoni industriali €/mq	Laboratori €/mq	Uffici €/mq
B1 Centrale	Min € 580 Max € 830	–	Min € 300 Max € 445	Min € 530 Max € 830	Min € 250 Max € 420	Min € 315 Max € 420	Min € 570 Max € 840
E1 Suburbana	Min € 1050 Max € 1450 Min € 780 Max € 1100	Min € 475 Max € 650	Min € 390 Max € 530	Min € 680 Max € 880	–	Min € 290 Max € 440	–
R1 Rurale	Min € 340 Max € 440	–	–	–	–	–	–

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, considerando la difficoltà del momento storico sotto il profilo edilizio riversato sul mercato immobiliare, si assumeranno per la stima le quotazioni “minime” sia per le funzioni residenziali che per le altre, nei casi particolari di destinazioni funzionali miste (residenziale/commerciale/terziario, ecc.), riassunti nella tabella che segue:

ZONA (OMI)	RESIDENZIALE		COMMERCIALE		PRODUTTIVA		TERZIARIA
	Abitazioni civili e/o economico €/mq	Box €/mq	Magazzini €/mq	Negozi €/mq	Capannoni industriali €/mq	Laboratori €/mq	Uffici €/mq
B1 Centrale	€ 580	–	€ 300	€ 530	€ 335	€ 250	€ 570
E1 Suburbana	€ 780	€ 475	€ 390	€ 680	–	€ 420	–
R1 Rurale	€ 340	–	–	–	–	–	–

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili. Si tenga in considerazione che a livello di ubicazione delle aree con maggiore potenzialità edificatoria, il PSC identifica tali aree con una massima concentrazione nella Zona di Cittadella del Capo, che rappresenta il nucleo urbano maggiormente urbanizzato, di conseguenza si farà riferimento maggiormente alla Zona identificata dall'OMI come E1 suburbana.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal REU vigente per ogni ambito riferiti al mercato immobiliare ed in particolare:

- Parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile, ecc.;
- Media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del REU, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo per le considerazioni sin qui fatte ed in virtù delle considerazioni che di seguito si evidenziano.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno sul valore della costruzione riconducibile al 12% nel mercato immobiliare corrente (aliquota di permuta), tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dalla condizione di stagnazione dell'attività edilizia che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili con notevole incremento dell'offerta sul mercato con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto

del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso. Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate è rappresentato con la variabile "n" che può variare da un minimo di 5, nei casi di Intervento Diretto, ad un massimo di 10, nei casi di Piani Attuativi, o PAU. Tali attribuzioni sono scaturite anche in considerazione dalle ultime modifiche apportate con la Legge 09.08.2013, n. 98 - Conversione, con modificazioni, del D.L. 21.06.2013, n. 69 "c.d. decreto del fare" con cui sono stati prorogati di 2 (due) anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei Permessi di Costruire e di 3 (tre) anni nei casi nell'ambito delle Convenzioni di Lottizzazione ovvero degli accordi similari comunque nominati.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, rappresentato con la variabile "r", che si assume pari all'EURIBOR a 12 mesi (0,070%) oltre ad uno spread che secondo gli ultimi dati, sembra oggi su un valore stabile che si aggira intorno al 2,40% che viene applicato in modo generalizzato dalla maggior parte delle banche e degli istituti di credito sia ai mutui a tasso variabile che ai mutui a tassi fisso per un valore totale di 2,47%.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione. Infatti pur avendo a disposizione il dato del REU relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria/territoriale che in pratica stabilisce che superficie massima di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere in questa valutazione. In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di Superficie Lorda della costruzione (SL costr), avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri.

DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE

Per determinare in via generale il più probabile valore venale di riferimento delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

1. **superficie indicativa dell'area** (tale parametro è ininfluente ai fini della stima);
2. **indice di fabbricabilità dell'area e/o di utilizzazione fondiaria;**
3. **superficie realizzabile del fabbricato** (SLcostr.);
4. **valore del fabbricato al mq** (V.o.m.i.).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza (aliquota di permuta) stabilita nel 12% al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto.

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie indicativa dell'area considerata.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$\frac{\mathbf{V.V.I./mq} = (\mathbf{SL\ costr} \times \mathbf{V.o.m.i.} \times \mathbf{12\%}) / (\mathbf{1+r})^n}{\mathbf{St\ area}}$$

Dove:

- **V.V.I./mq** è il valore venale del terreno al metro quadrato ai fini IMU;
- **SL costr** è la superficie lorda indicativa della costruzione realizzabile;
- **V.o.m.i.** è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.;
- **r** è il tasso di interesse;
- **n** è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;
- **12%** è la percentuale di incidenza media dell'area sul valore del fabbricato;
- **(1+r)ⁿ** è l'attualizzazione;
- **St area** è la superficie totale indicativa dell'area.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI RIFERIMENTO NEI SINGOLI AMBITI CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA

AMBITO STORICO Art. 88 comma 2

Tali aree costituiscono la parte di più antica formazione del Centro Storico, per la quale si attua la salvaguardia e il recupero edilizio con regime d'intervento della Conservazione e regime d'uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi. In tale ambito ogni intervento è subordinato a preventiva approvazione di un Piano di Recupero, pertanto fino all'approvazione di detto Piano si assumono tali zone come inedificabili in quanto non previsti incrementi edificatori, di conseguenza non soggetti all'applicazione dell'imposta IMU.

AMBITO IN CORSO DI FORMAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI

Art. 88 comma 3

Riguarda aree interessate dai Piani di Lottizzazione approvati e non ancora del tutto realizzati.

In tale ambito l'attuazione del PSC si sostanzia nella coerente realizzazione di quanto previsto all'interno dei suddetti strumenti attuativi; i vincoli, le modalità di controllo e di intervento sono quelli imposti dagli stessi. Pertanto alla luce di tali osservazioni, finchè il piano attuativo risulta valido, ci si può riferire a valori di mercato seguendo la zonizzazione del P.R.G pre-vigente nel Comune di Bonifati e quindi ai valori approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 24/04/2007, nella quale si stabiliva per le aree con ex destinazione CT2 - CT3 - CT4 un valore di stima pari in media a 28,00 € prima dell'approvazione

dei Piani di Lottizzazione, di conseguenza calcolando un incremento pari almeno al 10%, per l'approvazione del Piano attuativo, si assume un valore di stima per questi terreni identificati in **ambito in corso di formazione sulla base di piani attuativi approvati pari a:**

VALORE DI STIMA = € 31,00

Decorso il termine stabilito dalla convenzione per la realizzazione degli interventi dovranno essere applicate le indicazioni previste per l'Ambito residenziale incompiuto, o nelle alle aree ricadenti nei Beni paesaggistici di cui all'art. 94 comma 4, valgono le norme di vincolo inibitorio alla trasformazione.

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO Art. 88 comma 4

Tale ambito comprende aree ad elevata densità urbana, prevalentemente destinate all'utilizzazione residenziale, ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo e tali da non consentire alcun incremento edificatorio, pertanto non si assume alcun valore di stima per tale ambito e nessun applicazione di imposta ai fini IMU.

AMBITO RESIDENZIALE DA RIQUALIFICARE Art. 88 comma 5

Tale ambito comprende aree ad elevata densità prevalentemente residenziale e turistica nel centro di Cittadella del Capo (ex Zone A1-B-B1), ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo. Queste aree si trovano in zone già completamente urbanizzate trattandosi di lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale dotate di tutti i servizi pubblici a rete, e ogni intervento di trasformazione edilizia, nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica, è subordinato a preventiva approvazione di un Programma di Recupero e di un Piano del Colore.

Aree destinate alla residenza all'interno del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete

VALUTAZIONE:

Indice di fabbricabilità di 1,5 mc / mq

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = 300 / 3,00 = 100 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{100 \text{ mq} \times 780 \text{ €/mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^{10}} = \frac{9.360,00 \text{ €}}{1,34} = 6985,07 \text{ €} = 34,92 \text{ €/mq}$$
 che si assume:

$$\frac{9.360,00 \text{ €}}{1,34} = 6985,07 \text{ €} \quad 200$$

VALORE DI STIMA = € 34,00

successivo all'approvazione del PAU

Considerando che tutti gli interventi di trasformazione edilizia, nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un PAU, si assume in questa fase, precedente all'approvazione di un Piano Attuativo un deprezzamento del valore di stima pari ad un 10% in quanto trattasi di edificabilità potenziale:

VALORE DI STIMA = € 30,00

nella fase che precede l'approvazione del PAU

AMBITO RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE INTENSIVA Art. 88 comma 6

Tale ambito interessa le porzioni di territorio urbanizzato strettamente interconnesse con l'Ambito storico, nonché i nuclei consolidati delle frazioni, da sottoporre a specifico intervento di riqualificazione, in considerazione del complessivo stato delle strutture edilizie e delle carenze in termini di servizi pubblici.

L'attuazione del PSC dovrà pertanto avvenire attraverso l'approvazione di uno strumento di programmazione negoziata per ciascuno dei comparti continui individuati. Considerando che il REU non dà una precisa indicazione dell'indice di fabbricabilità perché nella fase di progettazione dello strumento attuativo è prevista una valutazione della volumetria esistente, in quanto la volumetria complessiva di progetto non deve superare al 15% di essa. Tale volumetria di progetto dovrà essere così distribuita: almeno il 50% destinata a servizi e attività terziarie; almeno il 25% riservata a residenze; almeno il 25% destinata ad attività ricettive.

Pertanto alla luce di tali osservazioni si stabilisce che la valutazione estimativa di tali aree si mantenga sugli stessi valori riferiti alla zonizzazione del P.R.G. già in essere nel Comune di Bonifati e approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 24/04/2007, nella quale si stabiliva per le aree con destinazione ex B e B1 un valore medio pari a € 32,00. Fino all'adozione dello strumento attuativo o meglio di programmazione negoziata si valuta per le aree comprese nell'Ambito Residenziale da Riqualificare un valore pari a

VALORE DI STIMA = € 32,00

nella fase che precede l'approvazione del PAU

AMBITO RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE ESTENSIVA Art. 88 comma 7

Tale ambito comprende aree con edificazione ad elevata densità, strettamente interconnesse ad aree parzialmente edificate, in parte ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo.

In particolare l'attuazione del PSC dovrà avvenire in coerenza con le norme perequative dettagliate negli artt. 102 e 103 del REU.

Prescrizioni perequative

- a) Combinazione Ambito residenziale con edificazione estensiva (art. 88, comma 7) – Ambito misto residenziale-servizi con inibizione all'edificazione (art. 88, comma 12);

VALUTAZIONE:

Indice di fabbricabilità di 1,5 mc / mq

SL costr = 200 mq x 1,5 mc/mq = 300 / 3,00 = 100 mq

V.V.I. = 100 mq. x 780 €/mq x 12% = 9.360,00 € = 8283,91 € = 41.4 €/mq

$$(1 + 2,47\%)^5 \quad 1,1299 \quad 200$$

Considerando che tutti gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal PSC in tale ambito, dovranno avvenire applicando l'Istituto della perequazione urbanistica, nel senso di trasferimento di diritti edificatori da altro ambito, non trattandosi di edificazione diretta in vista di una trattativa che dovrà avvenire tra privati, vista la complessità delle contrattazioni si considera nella stima del più probabile valore di mercato un deprezzamento pari al 8% del valore originato:

VALORE DI STIMA = € 37,00

AMBITO RESIDENZIALE INCOMPIUTO Art. 88 comma 8

Tale ambito comprende aree parzialmente edificate, riservate prevalentemente all'utilizzazione residenziale. In relazione a questo ambito, fermo restando quanto definito nell'art. 9 del presente REU, l'attuazione del PSC dovrà avvenire attraverso strumenti attuativi di iniziativa pubblica/privata, in coerenza con le norme perequative dettagliate negli artt. 102 e 103 del REU.

Prescrizioni perequative

- a) Combinazione Ambito residenziale incompiuto (art. 88, comma 8) – Ambito misto residenziale-servizi con inibizione all'edificazione (art. 88, comma 12);

VALUTAZIONE:

Indice di fabbricabilità di 1,0 mc / mq

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 1 \text{ mc/mq} = 200 / 3,00 = 66,6 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{66,6 \text{ mq.} \times 780 \text{ € mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^{10}} = \frac{6.233,76 \text{ €}}{1,34} = \frac{4652,06 \text{ €}}{200} = 23,26 \text{ €/mq approssimato a:}$$

$$(1 + 2,47\%)^{10} \quad 1,34 \quad 200$$

VALORE DI STIMA = € 23,00

successivo all'approvazione del PAU

Considerando che tutti gli interventi di trasformazione edilizia, nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di un PAU, oltre all'applicazione dell'Istituto della perequazione urbanistica, nel senso di trasferimento di diritti edificatori da altro ambito, che dovrà avvenire tra privati, si considera nella stima del più probabile valore di mercato un deprezzamento complessivo pari al 15% del valore originato:

VALORE DI STIMA = € 20,00

nella fase che precede l'approvazione del PAU

AMBITO MISTO RESIDENZIALE - ARTIGIANALE Art. 88 comma 9

Tale ambito comprende aree parzialmente edificate, riservate all'utilizzazione artigianale/ commerciale e residenziale.

L'attuazione del PSC dovrà avvenire mediante interventi diretti che prevedano la realizzazione di volume residenziale contestualmente ad attività artigianali/commerciali e servizi, in coerenza con le norme perequative dettagliate negli artt. 102 e 103 del REU. Nello specifico, per ciascun intervento si dovrà prevedere una quota di volume riservato ad attività artigianali/commerciali pari ad almeno il 50% del totale.

VALUTAZIONE per utilizzazione residenziale:

Indice di fabbricabilità 0,7 mc/mq

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 0,7 \text{ mc/mq} = 140 / 3,00 = 46,66 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{46,6 \text{ mq.} \times 780 \text{ €/mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^5} = \frac{4.361,76 \text{ €}}{1,1299} = \frac{3860,30 \text{ €}}{200} = 19,30 \text{ €/mq} \text{ approssimato a:}$$

VALORE DI STIMA = € 19,00

VALUTAZIONE per utilizzazione artigianale/commerciale:

Indice di fabbricabilità 1,80 mc/mq

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 1,80 \text{ mc/mq} = 140 / 3,00 = 120 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{120 \text{ mq.} \times 496 \text{ €/mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^5} = \frac{7.196,40 \text{ €}}{1,1299} = \frac{6321,27 \text{ €}}{200} = 31,60 \text{ €/mq} \text{ approssimato a:}$$

VALORE DI STIMA = € 31,00

AMBITO MISTO RESIDENZIALE - SERVIZI Art. 88 comma 10

Tale ambito racchiude le porzioni di territorio parzialmente edificate, le cui aree libere sono riservate esclusivamente alla realizzazione di servizi e attività terziarie complementari alle attrezzature turistiche.

VALUTAZIONE:

Indice di fabbricabilità 1,0 mc/mq per utilizzazione terziario e servizi

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 1 \text{ mc/mq} = 200 / 3,00 = 66,6 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{66,6 \text{ mq.} \times 496 \text{ €/mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^5} = \frac{3964,03 \text{ €}}{1,1299} = \frac{3508,30 \text{ €}}{200} = 17,54 \text{ €/mq} \text{ approssimato a:}$$

VALORE DI STIMA = € 17,00

AMBITO MISTO RESIDENZIALE-SERVIZI CON INIBIZIONE ALL'EDIFICAZIONE Art. 88 comma 11

Tale ambito racchiude le porzioni di territorio parzialmente edificate, ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo, in riferimento a cui il QTRP Calabria prescrive il divieto assoluto di edificabilità. In particolare l'attuazione del PSC dovrà avvenire in coerenza con le norme perequative dettagliate negli artt. 102 e 103 del REU.

Pur essendo prescritto il divieto assoluto di edificazione, generato da un vincolo di tutela paesaggistico, viene assicurato a tali aree un diritto edificatorio, generato dall'istituto della perequazione urbanistica, che stabilisce veri e propri diritti edificatori, commerciabili dai privati senza necessità di assenso del Comune.

Pertanto considerando che nella previsione dello strumento urbanistico adottato, tale ambito è riconosciuto con una specifica capacità edificatoria che, anche se trasferibile, lo considera come edificabile, fino quando tali diritti non vengano eventualmente trasferiti in altro luogo (svuotando l'area originaria, in tutto o in parte). Le superfici ove esistono tali diritti edificatori da perequazione sono allo stato fabbricabili.

VALUTAZIONE:

Indice di fabbricabilità di 0,7 mc / mq assunto considerando un indice di riferimento base

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 0,7 \text{ mc/mq} = 200 / 3,00 = 46,6 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{46,6 \text{ mq.} \times 780 \text{ € mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^{10}} = \frac{4361,76 \text{ €}}{1,1299} = \frac{3860,30 \text{ €}}{200} = 19,30 \text{ €/mq} \text{ approssimato a } \underline{\underline{\text{€ 19,00}}}$$

Considerate le complessità della contrattazione dovuta alla perequazione, e alla potenziale possibilità di trasferire i diritti edificatori si assume un deprezzamento del 15% su detto valore:

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA} = \text{€ 16,00}}}$$

fino al trasferimento di eventuali diritti edificatori

AMBITO PER INTEGRAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI ART. 88 comma 12

Tale ambito si riferisce alle aree destinate a servizi di interesse collettivo, in parte ricadenti all'interno della fascia costiera di 300 m dal confine del demanio marittimo (art. 101).

Considerando che l'utilizzazione di queste aree è destinata prevalentemente ai servizi di interesse collettivo di conseguenza non si assume alcun valore estimativo ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale in quanto tali beni non accrescono alcuna interesse di uso privato, bensì di totale finalità sociale.

AMBITO MISTO PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI-RESIDENZIALI Art. 89 comma 2

Tale ambito distinto nel Territorio Urbanizzabile, racchiude le porzioni di territorio in merito alle quali sono previsti nuovi insediamenti a carattere residenziale e turistico-ricettivo. L'edificazione è consentita

mediante uno strumento attuativo di iniziativa pubblica/privata per ciascuno dei comparti continui individuati nel PSC.

$$\text{SL costr} = 200 \text{ mq} \times 0,75 \text{ mc/mq} = 150 / 3,00 = 50 \text{ mq}$$

$$\text{V.V.I.} = \frac{50 \text{ mq.} \times 780 \text{ €/mq} \times 12\%}{(1 + 2,47\%)^{10}} = \frac{4.680,00 \text{ €}}{1,34} = \frac{3.492,53 \text{ €}}{200} = 17,46 \text{ €/mq}$$

che si assume:

VALORE DI STIMA = € 17,00

successivo all'approvazione del PAU

Considerando che tutti gli interventi di trasformazione edilizia sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo Unitario, si assume in questa fase, precedente all'approvazione di un Piano Attuativo un deprezzamento del valore di stima pari ad un 10% in quanto trattasi di edificabilità potenziale:

VALORE DI STIMA = € 15,00

nella fase che precede l'approvazione del PAU

VALORI DI STIMA ASSUNTI

Riassumendo dall'analisi dettagliatamente effettuata si possono assumere i seguenti valori venali delle aree edificabili in riferimento agli Ambiti Territoriali Unitari (ATU) sottraendo all'elenco gli ambiti territoriali in cui è inibita l'edificazione

AMBITI TERRITORIALI PSC	
DENOMINAZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO
AMBITO IN CORSO DI FORMAZIONE SULLA BASE DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI	€ 31
AMBITO RESIDENZIALE DA RIQUALIFICARE	Fase Preliminare PAU € 31 Fase Successiva PAU € 34
AMBITO RESIDENZIALE CON EDIFICAZIONE INTENSIVA	€ 31
AMBITO RESIDENZIALE INCOMPIUTO	Fase Preliminare PAU € 20 Fase Successiva PAU € 23
AMBITO MISTO RESIDENZIALE-ARTIGIANALE	Destinazione Residenziale € 19 Destinazioneartig./Comm. € 31
AMBITO MISTO RESIDENZIALE-SERVIZI	€ 17
AMBITO MISTO RESIDENZIALE-SERVIZI CON INIBIZIONE ALL'EDIFICAZIONE	€ 16
AMBITO MISTO PER NUOVI INSEDIAMENTI TURISTICI-RESIDENZIALI	Fase Preliminare PAU € 15 Fase Successiva PAU € 17

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Assunti i suddetti valori, bisogna evidenziare che ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale dovranno essere considerate delle situazioni di criticità di specifici terreni, in virtù ad esempio della posizione e della conformazione territoriale, o ancora legati alla presenza di vincoli che riducono la capacità edificatoria, comunque si possono riscontrare una serie di casistiche che incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione/diminuzione del valore di riferimento, senza tenere conto del fattore legato all'approvazione dei Piani Attutivi e all'applicazione della perequazione, già considerati nella valutazione ambito per ambito.

A puro titolo esemplificativo nel paragrafo successivo vengono elencate situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e verificate, ovviamente l'elenco non è esaustivo e ad ogni situazione sfavorevole si può applicare un deprezzamento del 2% sul lavoro di riferimento .

Pertanto possono rappresentare situazioni di criticità i seguenti elementi:

- Posizione geografica dei siti di interesse edificatorio, legati sostanzialmente alla localizzazione degli stessi ad aree periferiche.
- Gli oneri per lavori straordinari di adattamento del terreno dovuto a particolari condizioni di difformità dei terreni, che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (si definiscono ordinari quelli da cantiere standard, quali scavi di sbancamento ed in sezione obbligata, scavi per fondazioni semplici, ecc.), quali ad esempio la posa di palificazioni, tiranti, diaframmi o altro per sostenere o compartimentare scavi di particolare difficoltà o per la presenza di materiale eccezionalmente friabile e presenza di notevole quantità di acqua;
- Presenze di servitù (quali ad es. passaggio di terzi, tubazioni per sottoservizi quali acqua, gas, corrente, energia elettrica, telefono, ecc.), che obbligano a realizzare interventi particolari o spostamento delle linee;
- Vicinanza di elettrodotti che riducono la capacità edificatoria;
- Lotti interclusi, per i quali deve essere intrapresa idonea pratica;
- Presenza di altri limiti (es. sismico, paesaggistico, ecc.), vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree;
- Altre situazioni non indicate ma che possono rappresentare situazioni di criticità.

Non sono da considerarsi situazioni di criticità, le questioni legate al vincolo idrogeologico, in quanto nella fase di stesura del PSC, a seguito di approfonditi studi specialistici, sono stati resi inedificabili tutti i terreni in sottoclasse di fattibilità geologica 4, o meglio ad alto rischio idrogeologico.

In ogni caso, se sono presenti uno o più situazioni di criticità che sono tecnicamente dimostrabili, il valore dell'area si riduce di una percentuale massima del 16%.

Per l'applicazione delle percentuali di deprezzamento sopra riportate, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

IL RESPONSABILE TECNICO

Settore IV Urbanistica e Demanio Marittimo

Arch. Cristina Talesa