

COMUNE di MONTEVARCHI - *Provincia di Arezzo*

Relazione di stima per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili nel territorio di Montevarchi, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo con Del. C.C. n. 72 del 10/12/2024.

Luglio 2026

arch. Ugo Fabbri, Responsabile Servizio Urbanistica

INDICE

1. INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVI

- 1.1 Riferimenti normativi Nazionali (L. 160/2019 e presupposti IMU)
- 1.3 Cronistoria ed evoluzione della pianificazione locale: Dalla L.R. 65/2014 al nuovo Piano Operativo

2. I NUOVI CRITERI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- 2.1 Il passaggio dal Regolamento Urbanistico al Piano Operativo (P.O.)
- 2.2 La nuova disciplina delle "Aree Edificabili": Dagli indici volumetrici alla Superficie Edificabile (SE)
- 2.3 La disciplina transitoria del previgente Regolamento Urbanistico (Aree PV)
- 2.4 Analisi del mercato e discontinuità con il 2011
- 2.5 Monitoraggio della capacità edificatoria e contenimento del consumo di suolo
- 2.6 La nuova zonizzazione e il ruolo delle U.T.O.E.

3. CRONISTORIA DELL'ATTIVITÀ DI NOTIFICA E PERIZIA

- 3.1 Comunicazioni ex art. 31 D.Lgs. n. 504/1992: L'informativa ai contribuenti (giugno 2024)
- 3.2 Attività estimativa dell'Agenzia delle Entrate: Richiesta di collaborazione e atti di affidamento (maggio-giugno 2025)
- 3.3 Il ruolo delle perizie dell'Agenzia delle Entrate come "Valori di Ancoraggio"
- 3.4 Riepilogo delle aree campione oggetto di perizia diretta (Tabella Valutate AdE)

4. METODOLOGIA DI STIMA E VALORI UNITARI

- 4.1 Base analitica: Le perizie dell'Agenzia delle Entrate
- 4.2 La metodologia di parametrizzazione: Il metodo del Valore di Riferimento Edificatorio (VRE)
- 4.3 Estensione dei valori alle aree del Piano Operativo
- 4.4 Aree con doppio valore tra Adozione e Approvazione (10/12/2024)

5. TABELLE DEI VALORI PARAMETRIZZATI

- 5.1 UTOE 1 – Montevarchi Capoluogo
- 5.2 UTOE 2 – Levanella
- 5.3 UTOE 3 – Levane
- 5.4 UTOE 4 – Bassa collina e pianalti
- 5.5 UTOE 5 – Alta collina

6. VERIFICHE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA

- 6.1. Natura dei vincoli tecnici per le zone in pericolosità P1 e P2
- 6.2. Coefficiente di fattibilità tecnica (CFT) applicazione ai valori parametrizzati
- 6.3. Struttura del Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT)
- 6.4. Calcolo del Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT) e limiti di applicazione
- 6.5 Coefficiente di Ragguaglio (CR)
- 6.6 Valore Venale finale

7. TABELLE DEI VALORI VENALI 2026 PER AREA

- 7.1 UTOE 1 – Montevarchi Capoluogo
- 7.2 UTOE 2 – Levanella
- 7.3 UTOE 3 – Levane
- 7.4 UTOE 4 – Bassa collina e pianalti
- 7.5 UTOE 5 – Alta collina

8. CONCLUSIONI

1. INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO NORMATIVO

1.1. Riferimenti normativi Nazionali

La presente relazione è redatta per determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili nel territorio di Montevarchi, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (art. 1, commi 739-783).

La determinazione dei valori contenuti nella presente relazione scaturisce da una sintesi tra il dato normativo nazionale (L. 160/2019) e le specificità del nuovo assetto urbanistico di Montevarchi. In linea con le migliori pratiche dei comuni limitrofi, il valore venale non è inteso come un parametro astratto, ma come il risultato dell'interazione di tre fattori chiave, primo tra cui la capacità edificatoria reale, ovvero, con il passaggio al Piano Operativo, la stima si sposta dagli indici volumetrici generici alla Superficie Edificabile (SE) effettiva. Questo approccio permette di legare il valore fiscale alla reale capacità del suolo di generare prodotto immobiliare, garantendo una valutazione aderente alle potenzialità d'uso definite dalle singole schede norma; la sostenibilità tecnica e gli oneri, in quanto il valore di mercato viene calibrato considerando i "costi di trasformazione". Fattori come la morfologia del terreno, la necessità di opere di urbanizzazione o i vincoli di recupero ambientale (frequenti nelle zone collinari e di margine) agiscono come correttivi, riducendo il valore lordo per riflettere l'effettiva appetibilità economica dell'area; il riscontro empirico del mercato, cioè ogni valore teorico è stato sottoposto a verifica comparativa con le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e l'andamento delle compravendite locali. Tale allineamento assicura che i minimi di riferimento siano equi, trasparenti e capaci di prevenire il contenzioso, riflettendo il reale valore di scambio del territorio nel periodo 2024-2025.

L'integrazione di questi pilastri consente all'Amministrazione di disporre di uno strumento di riferimento solido, che tutela l'equità fiscale pur riconoscendo le mutate condizioni del mercato edilizio attuale.

1.2. Cronistoria ed evoluzione della pianificazione locale

Il sistema di valutazione riflette l'evoluzione normativa della Regione Toscana (L.R. 65/2014) e si scosta radicalmente dalla precedente stima del 2011. Le tappe fondamentali del nuovo assetto sono l'adozione del Piano Operativo (Del. C.C. n. 86 del 12/12/2023), momento in cui, ai fini fiscali, scatta la nuova soggettività passiva per le aree precedentemente agricole ora rese edificabili e l'approvazione dello stesso Piano Operativo (Del. C.C. n. 72 del 10/12/2024), che consolida le previsioni urbanistiche.

2. I NUOVI CRITERI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

2.1. Il passaggio dal Regolamento Urbanistico al Piano Operativo (P.O.)

Il passaggio dal vecchio Regolamento Urbanistico al nuovo Piano Operativo (P.O.) segna un mutamento di filosofia gestionale che incide direttamente sulla valutazione dei terreni. A differenza del passato, il nuovo Piano distingue nettamente tra la manutenzione del patrimonio edilizio esistente e le nuove trasformazioni. Queste ultime, in particolare, sono ora caratterizzate da una validità temporale limitata a 5 anni: una scelta che tutela il contribuente, garantendo che la tassazione come "area fabbricabile" sia legata a una reale e attuale potenzialità trasformativa, evitando il prelievo perpetuo su previsioni destinate a non essere attuate.

2.2. La nuova disciplina delle "Aree Edificabili"

Un'altra novità sostanziale riguarda la misura della capacità edificatoria. Se nel 2011 la stima si basava su indici volumetrici spesso generici, il Piano Operativo introduce il parametro della Superficie Edificabile (SE). Questo permette una valutazione molto più analitica. Per le Aree di Completamento (come i lotti interclusi di Moncioni regolati dagli artt. 147-148 delle NTA), il Piano fissa parametri certi e precisi, rendendo la stima del valore venale immediata e meno soggetta a interpretazioni. Per le Aree di Trasformazione (AT), il valore viene invece calibrato sulla complessità dell'intervento. In questi casi, il valore di mercato deve essere necessariamente decurtato degli oneri necessari per la cessione delle aree a standard (verde, parcheggi) e per le opere di urbanizzazione, riflettendo così l'effettivo "valore residuo" dell'area per il proprietario o l'investitore. In sintesi, la nuova pianificazione mira a una maggiore aderenza alla realtà fisica ed economica del territorio, superando i modelli del 2011 a favore di un sistema che valorizza il recupero e la rigenerazione, pesando con estrema attenzione ogni nuovo consumo di suolo.

2.3. La disciplina transitoria del previgente Regolamento Urbanistico (Aree PV)

Le aree contrassegnate dalla sigla "PV" rappresentano comparti di trasformazione urbanistica ereditati dalla pianificazione previgente (vecchio Regolamento Urbanistico), per i quali l'iter procedurale ha già superato la fase della pianificazione attuativa. Per tali comparti, infatti, risultano già formalmente approvate le relative convenzioni urbanistiche e sono già state perfezionate le cessioni delle aree destinate all'Amministrazione comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici.

Il nuovo Piano Operativo stabilisce una specifica disciplina transitoria e temporale per la gestione di tali posizioni come disciplinato dall'art. 6 del Piano Operativo.

2.4. Analisi del mercato e discontinuità con il 2011

I valori stabiliti nel 2004 e aggiornati nel 2011 riflettevano una congiuntura economica oggi non più attuale. La presente relazione recepisce la contrazione del mercato immobiliare locale e l'aumento dei costi di costruzione, fattori che riducono il "valore residuo" del terreno nudo rispetto al decennio precedente.

2.5. Monitoraggio della capacità edificatoria

Il P.O. opera un forte contenimento del consumo di suolo. Molte aree precedentemente considerate edificabili nel 2011 sono state stralciate o riclassificate come "territorio urbanizzato" con sole finalità di recupero. Ciò comporta che per molti terreni la tassazione IMU tornerà a essere calcolata su base agricola, eliminando i valori di stima obsoleti.

2.6. La nuova zonizzazione e le U.T.O.E.

Il territorio di Montevarchi resta suddiviso in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), ma la stima attuale deve pesare diversamente il valore delle frazioni rispetto al capoluogo. Ad esempio, le aree AT5 (Moncioni) o quelle legate alla rigenerazione del centro storico sono ora regolate da schede norma specifiche che vincolano densità e tipologia edilizia, permettendo una valutazione molto più analitica (e meno forfettaria) rispetto al passato.

3. CRONISTORIA DELL'ATTIVITÀ DI NOTIFICA E PERIZIA

3.1. Comunicazioni ex art. 31 D.Lgs. n. 504/1992

Con note inviate in data 13/06/2024, il Comune ha provveduto a notificare ai contribuenti interessati le comunicazioni ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 504/1992. Tali comunicazioni riguardano esclusivamente le aree divenute edificabili a seguito dell'adozione del nuovo Piano Operativo con Del. C.C. n. 86 del 12/12/2023, e non le aree edificabili già presenti nel previgente Regolamento Urbanistico, per le quali l'informativa era stata regolarmente notificata nel 2012.

3.2. Attività estimativa dell'Agenzia delle Entrate

L'iter per la determinazione dei valori venali è stato avviato formalmente con la nota prot. n. 21853 del 13/05/2025, con la quale il Comune di Montevarchi ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Arezzo – Ufficio Provinciale del Territorio la collaborazione per la valutazione di 10 aree di trasformazione individuate dal Piano Operativo.

A seguito del preventivo e degli schemi di accordo trasmessi dall'Agenzia con nota prot. n. 23164 del 20/05/2025, l'Amministrazione ha provveduto all'affidamento dell'incarico tramite la Determinazione Dirigenziale n. 590 del 10/06/2025, successivamente integrata e corretta per meri errori materiali dall'iter contabile con la Determinazione n. 594 del 11/06/2025.

L'accordo di collaborazione ha previsto la ripartizione delle attività in quattro distinti schemi, suddivisi per destinazione urbanistica. Sulla base di tale impianto, l'Ufficio Provinciale-Territorio di Arezzo ha prodotto le perizie di stima sulle aree campione rappresentative, trasmesse al Comune con le seguenti note:

Prot. Comune	Data / Rif.	Aree stimate
24803/2025	29/05/2025 (RdP52180)	AT1.12, AT3.08 (2 aree residenziali)
58684/2025 - 58685/2025	23/12/2025 (RdP52184)	AT1.04, ATC1.01, AT2.03, ATC2.01, AT3.05 (5 aree produttive)
06769/2026	13/02/2026 (RdP52192)	AT1.11, AT3.03 (2 aree commerciali)
09776/2026	03/03/2026 (RdP52199)	AT4.04 (1 area sportiva)

3.3. Il ruolo delle perizie dell'agenzia delle entrate come valori di ancoraggio

Il Comune ha scelto di assumere le perizie predisposte dall'Agenzia delle Entrate quale elemento centrale dell'intero processo estimativo, attribuendo alle stesse il ruolo di riferimento oggettivo e qualificato per la determinazione dei valori delle aree di trasformazione. Tale scelta risponde all'esigenza di fondare la valutazione su parametri indipendenti, tecnicamente motivati e provenienti da un soggetto pubblico dotato di specifiche competenze istituzionali in materia di estimo immobiliare.

I valori determinati dall'Agenzia delle Entrate non costituiscono, pertanto, semplici dati puntuali riferiti ai singoli immobili oggetto di perizia, ma assumono la funzione di veri e propri capisaldi estimativi dell'intero modello di valutazione. Per ciascuna delle principali destinazioni urbanistiche previste dal Piano Operativo (residenziale, commerciale, produttiva e sportiva) sono state individuate specifiche "aree campione", caratterizzate da condizioni urbanistiche e localizzative rappresentative. Tali aree, indicate nel presente documento come "valutate AdE", costituiscono il riferimento parametrico dal quale deriva la stima delle restanti aree appartenenti alla medesima categoria funzionale.

Il procedimento adottato si fonda sul consolidato principio estimativo della "comparazione per analogia", secondo il quale il valore di un bene può essere determinato attraverso il confronto con beni aventi caratteristiche omogenee, apportando gli opportuni correttivi in funzione delle differenze riscontrabili. In tale prospettiva, il valore certificato dall'Agenzia rappresenta il punto di partenza della valutazione: un valore di riferimento validato da un organismo terzo, sul quale vengono applicati criteri di omogeneizzazione e di proporzionalità per tenere conto delle specifiche peculiarità delle altre aree di trasformazione, quali la localizzazione, il livello delle opere di urbanizzazione, l'accessibilità, le potenzialità edificatorie, la conformazione del comparto e gli eventuali vincoli urbanistici o ambientali.

L'utilizzo di questo metodo consente di estendere in maniera coerente e sistematica l'affidabilità della valutazione originaria all'intero insieme delle aree disciplinate dal Piano Operativo. In tal modo viene costruita una "scala di valori internamente coerente", nella quale le differenze economiche tra le diverse aree trovano giustificazione esclusivamente nelle rispettive caratteristiche urbanistiche ed estimative, evitando discrezionalità non motivate o valutazioni isolate.

Sotto il profilo amministrativo, tale impostazione garantisce il rispetto dei principi di imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa, assicurando che situazioni urbanisticamente analoghe ricevano trattamenti valutativi omogenei. La presenza di valori di riferimento

certificati dall'Agenzia delle Entrate costituisce inoltre un significativo elemento di robustezza dell'intero impianto estimativo, poiché rende pienamente ricostruibile il percorso logico seguito nella determinazione dei valori e consente di motivare in modo oggettivo gli eventuali scostamenti derivanti dalle specifiche caratteristiche dei singoli comparti.

Il risultato è un sistema di valutazione che coniuga il rigore tecnico dell'estimo con le esigenze di uniformità dell'azione amministrativa, riducendo i margini di soggettività, favorendo la prevedibilità delle determinazioni comunali e limitando il rischio di contenzioso, poiché ogni valore attribuito trova fondamento in un criterio oggettivo, verificabile e riconducibile ad una metodologia estimativa unitaria applicata all'intero territorio comunale.

Di seguito le aree campione:

Settore	Area campione (perizia diretta)	Valore unitario
Residenziale	AT1.12 (Via Marconi, Capoluogo)	€ 52,30/mq
Residenziale	AT3.08 (Levane)	€ 35,98/mq
Produttivo	AT1.04 (Via Alinari/Majorana/Curie)	€ 61,72/mq
Produttivo	ATC1.01 (Montevarchi nord – fino al 10/12/2024)	€ 39,02/mq
Produttivo	AT2.03 (Levanella Becorpi)	€ 50,61/mq
Produttivo	ATC2.01 (Val di Lago – fino al 10/12/2024)	€ 34,57/mq
Produttivo	AT3.05 (Via Giannutri 2)	€ 92,73/mq
Commerciale	AT1.11 (Viale Diaz/Via Vespucci)	€ 72,02/mq
Commerciale	AT3.03 (Via Mercurio, Levane – dal 10/12/2024)	€ 60,27/mq
Sportivo/Riqualf.	AT4.04 (Via Maestri del Lavoro)	€ 9,08/mq

4. METODOLOGIA DI STIMA E VALORI UNITARI

4.1. Base analitica: le perizie dell'Agenzia delle Entrate

Per garantire la massima oggettività e aderenza al mercato immobiliare locale, la base di calcolo della presente relazione è costituita dalle perizie di stima redatte dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Arezzo. Tali stime hanno riguardato aree campione rappresentative delle diverse destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo:

- **Settore Residenziale:** valutazione dei comparti AT1.12 (Via Marconi) e AT3.08 (Levane), con riferimento al mercato di dicembre 2023.
- **Settore Produttivo:** stime effettuate sui comparti AT1.04, ATC1.01, AT2.03, ATC2.01 e AT3.05, coprendo sia le aree industriali del Capoluogo che quelle delle frazioni.
- **Settore Commerciale:** determinazione dei valori per le aree AT1.11 (Viale Diaz) e AT3.03 (Levane, Via Mercurio).
- **Settore Sportivo/Riqualificazione:** perizia sull'area AT4.04 (Via Maestri del Lavoro), focalizzata sulla determinazione dell'incremento di valore venale generato dalla trasformazione urbanistica.

4.2. La metodologia di parametrizzazione

Per estendere i valori definiti dall'Agenzia delle Entrate alle altre aree del territorio non oggetto di stima diretta, è stata adottata una metodologia di rapporto basata sul concetto di **Valore di Riferimento Edificatorio (VRE)**.

Il valore di un'area edificabile è infatti direttamente proporzionale alla volumetria realizzabile e inversamente proporzionale agli oneri di cessione che gravano su di essa.

Il calcolo del valore parametrizzato (V_2) partendo dal valore di riferimento (V_1) segue la formula:

$$V_2 = V_1 \times (It_2 / It_1) \times (1 - IOU_2 / 1 - IOU_1)$$

dove:

V_1 : Valore iniziale dell'area (€/mq).

V_2 : Valore parametrizzato dell'area (€/mq).

It_1 : Indice Territoriale iniziale (mq/mq).

It_2 : Indice Territoriale parametrizzato (mq/mq).

IOU_1 : Incidenza delle Opere di Urbanizzazione iniziale (in forma decimale).

IOU_2 : Incidenza delle Opere di Urbanizzazione parametrizzata (in forma decimale).

Fattore Indice Territoriale (It_2 / It_1): Misura la variazione del potenziale edificatorio. Se la capacità di costruzione di un'area aumenta, il suo valore cresce in modo direttamente proporzionale.

Fattore Incidenza Opere di Urbanizzazione (IOU): Rappresenta la quota di superficie che rimane effettivamente edificabile al netto delle cessioni per standard pubblici. Un aumento degli obblighi di cessione (IOU più alto) agisce come un onere che riduce la redditività e il valore dell'area.

Al fine di garantire la coerenza con il nuovo Piano Operativo, si specifica che l'Indice Territoriale (It) utilizzato nella formula di parametrizzazione non è un valore astratto, ma rappresenta il rapporto diretto tra la Superficie Edificabile (SE) massima consentita e la Superficie Territoriale (ST) del comparto, come definite nelle singole schede norma delle NTA.

Questo parametro ($It = SE / ST$) permette di trasporre la capacità edificatoria puntuale del Piano in un valore densometrico confrontabile, assicurando che la variazione del valore venale (V_2) segua fedelmente la reale potenzialità di sfruttamento del suolo e l'effettivo "prodotto immobiliare" realizzabile su ogni specifico lotto.

4.3. Estensione dei valori alle aree del Piano Operativo

L'applicazione sistematica di questa formula ha permesso di generare i valori venali per tutte le aree del Piano Operativo, suddivisi per macro-categorie funzionali:

- Aree Residenziali: parametrizzazione dei valori in base alla densità abitativa prevista e alla localizzazione (Capoluogo, Frazioni, Zone Collinari).
- Aree Produttive: calcolo dei valori unitari differenziati per le zone industriali e artigianali, tenendo conto delle dotazioni infrastrutturali richieste.
- Aree Commerciali: definizione dei valori per le zone a vocazione terziaria, calibrate sulle perizie dei principali assi viari urbani.

Questa metodologia garantisce un trattamento equo e proporzionale: aree con potenzialità urbanistiche simili vengono tassate in modo analogo, mentre le differenze di valore riflettono rigorosamente i diversi indici e oneri stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

4.4. Aree con doppio valore (discontinuità al 10/12/2024)

Una particolarità tecnica rilevante riguarda le aree che hanno modificato la propria configurazione tra l'adozione (12/12/2023) e l'approvazione definitiva (10/12/2024) del Piano Operativo. Per tali aree sono stati determinati due valori distinti:

- ATC1.01 (Ampliamento zona produttiva Montevarchi nord): € 39,02/mq dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024 (valore AdE adozione); € 57,07/mq dal 10/12/2024 (parametrizzato su approvazione); tra adozione e approvazione variano la superficie territoriale e la quantità di opere di urbanizzazione;
- ATC2.01 (Val di Lago Paterasso - produttivo): € 34,57/mq dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024 (valore AdE); € 40,33/mq dal 10/12/2024 (parametrizzato su approvazione); tra adozione e approvazione variano la superficie territoriale, la superficie edificabile e la quantità di opere di urbanizzazione;
- AT3.03 (Via Mercurio, Levane): € 40,50/mq dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024 (senza opere di verde); € 60,27/mq dal 10/12/2024 (valutata AdE); nella fase tra adozione e approvazione l'area è produttiva, all'approvazione diventa commerciale e variano la superficie territoriale, la superficie edificabile e la quantità di opere di urbanizzazione;
- ATC3.01 (Ampliamento della zona produttiva di Levane est): € 34,57 valido dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024 (parametrizzato); all'approvazione abrogato.

5. TABELLE DEI VALORI PARAMETRIZZATI

I valori di seguito riportati sono espressi in Euro per metro quadro (€/mq) di superficie territoriale (ST), riferiti al 1° gennaio 2026. Le aree indicate come «valutata AdE» sono quelle oggetto di perizia diretta dell'Agenzia delle Entrate; le restanti sono ottenute per parametrizzazione mediante formula VRE.

Per le aree con due righe, il primo valore si applica dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024(*) e il secondo dal 10/12/2024(**).

(***) Valore derivato da atto di compravendita

UTOE 1 – Montevarchi Capoluogo

AT1.01 – Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale – La Gruccia	56,36
AT1.02 – Ampliamento complesso direzionale – via G. Natta	46,63
AT1.03 – Ampliamento zona produttiva – via Ferrari/Fleming/Alinari	45,78
AT1.04 – Ampliamento zona produttiva – via Alinari/Majorana/Curie	61,72
AT1.05 – Ampliamento zona produttiva – via Fleming/Alinari	61,03
AT1.06 – Ampliamento zona produttiva – via Alinari	61,03
AT1.07 – Riqualificazione – via M. Soldani	100,47
AT1.08 – Riqualificazione ex CIR	—
AT1.09 – Completamento residenziale – via F. Cataliotti ***	697,00
AT1.10 – Area perequazione parcheggio – via Montenero	—
AT1.11 – Riqualificazione – viale A. Diaz, via A. Vespucci	72,02
AT1.12 – Completamento residenziale – via Parigi/Tarchi/Marconi	52,30
AT1.13 – Riqualificazione – via Marconi/Felici, loc. Tre Case	144,51
AT1.14 – Completamento residenziale – via Colombo/Polo	42,94
AT1.15 – Ampliamento commercio all'ingrosso – via Leopardi	60,02
ATC1.01 – Ampliamento zona produttiva Montevarchi nord *	39,02
ATC1.01 – Ampliamento zona produttiva Montevarchi nord **	57,07
PV1.01 – Industriale/artigianale/commerciale – La Gruccia (ex AT P2) ***	73,00
PV1.02 – Commerciale – Podere Fossato (ex AT R2) sub. A	—
PV1.03 – Residenziale – lotto libero via del Gelsomino (LL B31)	68,82
PV1.04 – Residenziale – Le Case Romole (ex AT R8) sub. B	57,64
PV1.05 – Residenziale – Le Case Romole (ex AT R8) sub. C	148,50
PV1.06 – Direzionale/servizi – Ex Pastificio (AR35)	—

UTOE 2 – Levanella

AT2.01 – Completamento residenziale – Levanella Villanuzza	72,26
AT2.02 – Completamento residenziale – Levanella Becorpi	220,21
AT2.03 – Completamento produttivo – via Levanella Becorpi	50,61
ATC2.01 – Nuovo insediamento produttivo – Val di Lago Paterasso *	34,57
ATC2.01 – Nuovo insediamento produttivo – Val di Lago Paterasso **	40,33
ATC2.02 – Nuovo insediamento produttivo – Padulette	43,33
PV2.01 – Residenziale – Levanella scambio (AR25)	—
PV2.02 – Residenziale – Val di Lago (ex AT R36)	86,51
PV2.03 – Industriale/artigianale – via della Lama (ex AT P22)	72,86
PV2.04 – Residenziale – Levanella cimitero (ex AT R18)	56,98
PV2.05 – Servizi – Attrezzature sportive Levanella (ex AT S3)	—
PV2.06 – Residenziale – Levanella centro storico (AR10)	—

PV2.07 – Residenziale – Levanella (ex AT R19) sub. A	67,99
PV2.08 – Industriale/artigianale – Becorpi (ex AT P23)	48,57
PV2.09 – Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. B lotto 1	—
PV2.10 – Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. F lotto 2	—
PV2.11 – Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. F lotto 3	53,31
PV2.12 – Servizi/rifiuti – Deposito (ex AT P9)	—

UTOE 3 – Levane

AT3.01 – Completamento produttivo – via Giove, Levane	46,73
AT3.02 – Completamento produttivo – via Nettuno/Venere, Levane	46,18
AT3.03 – Completamento produttivo – via Mercurio, Levane *	40,50
AT3.03 – Completamento commerciale – via Mercurio, Levane **	60,27
AT3.04 – Completamento produttivo – via Giannutri 1	128,06
AT3.05 – Completamento produttivo – via Giannutri 2	92,73
AT3.06 – Completamento residenziale – via Capitini, Levane	55,74
AT3.07 – Completamento residenziale – via della Resistenza/Meloria	55,05
AT3.08 – Completamento residenziale/riqualificazione – Levane	35,98
AT3.09 – Completamento residenziale con trasf. volumetrico – via Siena	55,74
AT3.10 – Ampliamento stabilimento – piazzale del Planetario	24,29
ATC3.01 – Ampliamento zona produttiva Levane est – ABROGATO *	34,57
PV3.01 – Residenziale – ex Mattatoio Levane (LL B28)	51,90
PV3.02 – Servizi – via di Levane alta parcheggio (PNRR)	—
PV3.03 – Residenziale – via della Costa 2 (ex AT R34)	—

UTOE 4 – Bassa collina e pianalti

AT4.01 – Completamento residenziale – via Chiantigiana	84,78
AT4.02 – Completamento residenziale – via delle Fornaci vecchie 1	84,78
AT4.03 – Area trasferimento volumetrico – via Tagliamento	—
AT4.04 – Ampliamento complesso sportivo – via Maestri del Lavoro	9,08
PV4.02 – Residenziale – Pestello chiesa (ex AT R11) sub. A	—
PV4.03 – Residenziale – Piano di Recupero Torre Ricasoli	—
PV4.04 – Residenziale – Mercatale (ex AT R25)	71,91

UTOE 5 – Alta collina

AT5.01 – Completamento residenziale – via di Moncioni nord	61,93
AT5.02 – Completamento residenziale – via di Moncioni sud	68,92

6. VERIFICHE DI FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA

6.1. Natura dei vincoli tecnici per le zone in pericolosità P1 e P2

Le aree di trasformazione del Piano Operativo che ricadono in zone a pericolosità idraulica P1 (eventi rari, tempo di ritorno superiore a 200 anni) o P2 (eventi poco frequenti, tempo di ritorno 100-200 anni) ai sensi della L.R. Toscana n. 41/2018, ovvero soggette a verifiche di fattibilità geomorfologica o sismica previste dalle NTA, non perdono per questo la loro natura di aree edificabili ai fini IMU.

La giurisprudenza è consolidata sul fatto che i vincoli tecnici di natura geologica, idraulica e sismica sono vincoli conformativi, non cause di inedificabilità assoluta. Condizionano le modalità con cui l'area potrà essere trasformata, imponendo indagini, opere di mitigazione o accorgimenti progettuali, ma non sopprimono l'edificabilità del suolo né il presupposto impositivo. Tuttavia, poiché tali prescrizioni condizionano l'effettiva sostenibilità economica degli interventi, l'Amministrazione introduce un criterio correttivo oggettivo basato sulle risultanze delle schede di fattibilità allegate al Piano Operativo, applicato in via sussidiaria e integrativa alle stime di base.

La stessa L.R. 41/2018 conferma che nelle aree P1 e P2 le trasformazioni previste dagli strumenti urbanistici sono consentite, subordinatamente al raggiungimento del livello di rischio residuo R2 mediante opere di mitigazione idraulica da individuarsi in sede di progetto.

I valori della presente relazione non subiscono alcuna riduzione automatica in ragione della pericolosità tecnica delle aree per una ragione sostanziale: l'entità delle eventuali opere di mitigazione non è quantificabile senza un progetto di dettaglio del comparto. Applicare una decurtazione forfettaria sarebbe tecnicamente arbitrario e giuridicamente indifendibile, poiché la variabilità dei costi dipende dalla morfologia specifica del sito, dall'idrologia locale e dalle scelte progettuali dell'attuatore, tutti elementi ignoti nella fase di stima generale. Tali costi rientrano, nella misura in cui siano prevedibili a livello di scheda norma, nella voce Incidenza delle Opere di Urbanizzazione già incorporata nella formula VRE. Per il resto, eventuali riduzioni del valore imponibile potranno essere valutate caso per caso, su istanza del contribuente corredata da perizia tecnica riferita a un progetto definitivo approvato, nell'ambito delle ordinarie procedure di accertamento o rimborso IMU.

6.2. Coefficiente di fattibilità tecnica (CFT) applicazione ai valori parametrizzati

L'analisi delle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica allegate al Piano Operativo, redatte ai sensi della L.R. Toscana n. 65/2014 e del Regolamento Regionale n. 5/R del 2007, ha evidenziato come le condizioni tecniche di trasformabilità dei comparti non siano uniformi sull'intero territorio comunale. Pur essendo tutte le aree giuridicamente edificabili, la diversa intensità delle prescrizioni tecniche che condizionano l'attuazione degli interventi costituisce un fattore oggettivo che incide sull'appetibilità economica dell'area e, conseguentemente, sul suo valore venale in comune commercio.

Al fine di tradurre tali condizioni in un parametro quantitativo applicabile con criteri uniformi e verificabili, è stato elaborato un **Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT)**. I valori determinati direttamente dall'Agenzia delle Entrate tramite perizia analitica non sono soggetti ad alcuna correzione, in quanto le condizioni di fattibilità tecnica dell'area campione sono già state valutate e incorporate dall'estimatore nella determinazione del valore venale di mercato.

6.3. Struttura del Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT)

Il Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT) è costruito come somma algebrica di tre componenti indipendenti, ciascuna riferita a una specifica categoria di rischio desumibile dalle schede di fattibilità del Piano Operativo.

La **Componente A**, relativa alla pericolosità idraulica ai sensi della L.R. n. 41/2018, costituisce il fattore principale di differenziazione tra le aree. Sono state individuate sei classi:

- pericolosità P1 senza prescrizioni specifiche ($A = 1,00$);
- pericolosità P1 con sola autorizzazione idraulica ex R.D. 523/1904 per opere in fascia di rispetto ($A = 0,98$);
- pericolosità P2 con prescrizioni ai sensi dell'art. 11 L.R. 41/2018, opere di mitigazione realizzabili internamente al comparto ($A = 0,93$);
- pericolosità P2 con prescrizioni ai sensi dell'art. 12 L.R. 41/2018, regime più oneroso con riferimento a quota di sopraelevazione da Carta dei battenti ($A = 0,90$);
- pericolosità P2 con attuazione subordinata alla preventiva realizzazione di opere di mitigazione idraulica esterne al comparto, come gli interventi sul Torrente Caposelvi o sul Borro della Dogana di cui al Cap. 14 della Relazione Idrologico-Idraulica del Piano Strutturale ($A = 0,85$);
- pericolosità P2 in presenza di P3 con prescrizioni ($A = 0,80$).

La differenziazione tra art. 11 e art. 12 della L.R. n. 41/2018 è sostanziale: l'art. 12 si applica alle aree con magnitudo idraulica più elevata e impone prescrizioni progettuali più complesse. La subordinazione a opere esterne al comparto introduce inoltre un elemento di incertezza temporale nell'attuazione che riduce ulteriormente l'appetibilità economica immediata dell'area.

La **Componente B**, relativa alla magnitudo idraulica, determina un correttivo aggiuntivo che si somma algebricamente alla componente A:

- magnitudo assente o non rilevante ($B = 0,00$);
- magnitudo moderata ($B = -0,02$);
- magnitudo moderata e severa compresenti ($B = -0,04$);
- magnitudo severa prevalente ($B = -0,06$);
- magnitudo severa e molto severa compresenti ($B = -0,08$).

Questo correttivo riflette il fatto che a parità di classe di pericolosità, un battente più elevato comporta costi di adeguamento strutturale maggiori e una più elevata percezione del rischio da parte del mercato.

La **Componente C**, relativa alla pericolosità geomorfologica eccedente la classe standard, si applica solo alle classi superiori alla G.2, che costituisce la condizione ordinaria del fondovalle del Valdarno e non genera correttivo differenziale ($C = 0,00$):

- G.3 parziale limitato all'orlo di scarpata ($C = -0,02$);
- G.3 significativo con obbligo di verifica di stabilità del versante ($C = -0,04$);
- G.4 con franosità diffusa attiva e impossibilità di edificazione nelle porzioni interessate ($C = -0,08$).

La pericolosità sismica S.2 è condizione pressoché uniforme sull'intero territorio di fondovalle e non genera correttivo differenziale.

Solo le classi S.3 e S.4, rilevate in AT4.02 e AT4.03 in ragione di fenomeni di franosità attiva, costituiscono eccezione e sono state inglobate nel correttivo geomorfologico, trattandosi di aree in cui la pericolosità sismica elevata è conseguenza diretta e inscindibile dell'instabilità derivata dalla pericolosità geomorfologica. La vulnerabilità della falda, classificata come alta in modo quasi generalizzato nell'intero fondovalle, è parimenti condizione uniforme che non genera differenza.

6.4. Calcolo del Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT) e limiti di applicazione

Il Coefficiente di Fattibilità Tecnica per ciascuna area è determinato dalla seguente formula:

CFT = Componente A + Componente B + Componente C

con valore minimo è fissato a 0,70, corrispondente alla soglia al di sotto della quale la riduzione implicherebbe una condizione assimilabile all'inedificabilità assoluta, esclusa dalla giurisprudenza per tutte le classi di pericolosità presenti nel Piano Operativo di Montevarchi. Nessuna area raggiunge tale soglia minima.

6.5. Coefficiente di Ragguaglio (CR)

Una volta determinati i CFT per ogni area, deve essere determinato un Coefficiente di Ragguaglio (CR) tra l'area della quale si è cercato il valore e l'area di parametrizzazione. Il Coefficiente di Ragguaglio è ottenuto mediante il rapporto tra il CFT dell'area da calcolare e il CFT dell'area valutata dall'Agenzia delle Entrate:

CR = CFT (area da calcolare) / CFT AdE

6.6. Valore Venale finale

A questo punto il valore venale corretto è calcolabile tramite la seguente espressione:

V_finale = V_base × CR

dove **V_base** è il valore in €/mq di superficie territoriale (ST) ottenuto dalla formula VRE (capitolo 4), e **V_finale** è il valore venale rettificato da assumere ai fini IMU.

Il **Coefficiente di Ragguaglio (CR)** si applica esclusivamente alle aree per le quali è disponibile un valore base parametrizzato. Sono escluse: le aree «valutate AdE»; le aree prive di valore base nella relazione, per le quali il CFT è stato comunque determinato e potrà essere applicato non appena il valore base verrà definito o comunque se necessario.

Si precisa infine che il **Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT)** e il **Fattore Incidenza Opere di Urbanizzazione (IOU)** già incorporata nella formula VRE operano su piani distinti e non si sovrappongono. Il **Fattore Incidenza Opere di Urbanizzazione (IOU)** cattura gli oneri certi e quantificati dalle NTA per la cessione degli standard pubblici. Il **Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT)** cattura gli oneri aggiuntivi e variabili legati alle condizioni di fattibilità tecnica del sito come opere di mitigazione idraulica, indagini geognostiche, verifiche di stabilità e non sono computati nel **Fattore Incidenza Opere di Urbanizzazione**

(IOU) ma incidono sul valore residuo dell'area. La loro applicazione congiunta e sequenziale e garantisce che il valore finale rifletta in modo completo e non duplicato tutte le componenti che determinano l'effettiva appetibilità economica di ciascun comparto.

7. TABELLE DEI VALORI VENALI 2026 PER AREA

I valori di seguito riportati sono espressi in euro per metro quadro (€/mq) di superficie territoriale (ST), riferiti al 1° gennaio 2026. Le aree indicate come «**valutata AdE**» sono quelle oggetto di perizia diretta dell'Agenzia delle Entrate, per le quali il valore è già espressivo delle condizioni di mercato e non è soggetto ad applicazione del CR. Le restanti aree riportano il valore base ottenuto per parametrizzazione mediante formula VRE, il Coefficiente di Fattibilità Tecnica (CFT) determinato dall'analisi delle schede di fattibilità del Piano Operativo, il Coefficiente di Ragguaglio (CR) e il valore corretto finale da assumere ai fini IMU.

Per le aree con due righe, il primo valore si applica dal 12/12/2023 fino al 10/12/2024 (*) e il secondo dal 10/12/2024 (**). Le aree indicate con «—» sono prive di valore base nella relazione; il CFT è stato comunque determinato nelle schede analitiche e potrà essere applicato non appena il valore base verrà definito.

LEGENDA	
Sfondo bianco/grigio	Valore parametrizzato con formula VRE — CR applicato
Sfondo verde	Valore da perizia diretta Agenzia delle Entrate (AdE) — nessun CR applicato
Sfondo giallo	Area con doppio valore: * dal 12/12/2023 al 10/12/2024 / ** dal 10/12/2024
Sfondo rosa	Valore derivato da atto di compravendita

7.1. UTOE 1 – Montevarchi Capoluogo

Codice	Denominazione	Valore base €/mq	CFT	CR	Valore IMU €/mq
AT1.01	Ridefinizione margine urbano e completamento residenziale – La Gruccia	56,36	0,98	1,18	66,50
AT1.02	Ampliamento complesso direzionale – via G. Natta	46,63	1,00	1,02	47,56
AT1.03	Ampliamento zona produttiva – via Ferrari/Fleming/Alinari	45,78	0,98	1,00	45,78
AT1.04	Ampliamento zona produttiva – via Alinari/Majorana/Curie	valutata AdE	0,98	1,00	61,72
AT1.05	Ampliamento zona produttiva – via Fleming/Alinari	61,03	0,91	0,92	56,14
AT1.06	Ampliamento zona produttiva – via Alinari	61,03	0,91	0,92	56,14
AT1.07	Riqualficazione – via M. Soldani	100,47	0,86	1,03	103,48
AT1.08	Riqualficazione ex CIR	—	0,76	—	—
AT1.09	Completamento residenziale – via F. Cataliotti	697,00	0,81	—	697,00
AT1.10	Area perequazione parcheggio – via Montenero	—	0,98	—	—
AT1.11	Riqualficazione – viale A. Diaz, via A. Vespucci	valutata AdE	0,88	1,00	72,02
AT1.12	Completamento residenziale – via Parigi/Tarchi/Marconi	valutata AdE	0,83	1,00	52,30
AT1.13	Riqualficazione – via Marconi/Felici, loc. Tre Case	144,51	0,98	1,18	170,52
AT1.14	Completamento residenziale – via Colombo/Polo	42,94	0,81	0,97	41,65
AT1.15	Ampliamento commercio all'ingrosso – via Leopardi	60,02	0,88	1,00	60,02
ATC1.01 *	Ampliamento zona produttiva Montevarchi nord (dal 12/12/2023 al 10/12/2024)	valutata AdE	0,91	1,00	39,02
ATC1.01 **	Ampliamento zona produttiva Montevarchi nord (dal 10/12/2024)	57,07	0,91	1,00	57,07
PV1.01	Industriale/artigianale/commerciale – La Gruccia (ex AT P2)	73,00	0,98	—	73,00
PV1.02	Commerciale – Podere Fossato (ex AT R2) sub. A	—	—	—	—
PV1.03	Residenziale – lotto libero via del Gelsomino (LL B31)	68,82	0,98	1,18	81,20
PV1.04	Residenziale – Le Case Romole (ex AT R8) sub. B	57,64	0,86	1,00	57,64
PV1.05	Residenziale – Le Case Romole (ex AT R8) sub. C	148,50	0,91	1,09	161,86
PV1.06	Direzionale/servizi – Ex Pastificio (AR35)	—	—	—	—

7.2. UTOE 2 – Levanella

Codice	Denominazione	Valore base €/mq	CFT	CR	Valore IMU €/mq
AT2.01	Completamento residenziale – Levanella Villanuzza	72,26	1,00	1,20	86,71
AT2.02	Completamento residenziale – Levanella Becorpi	220,21	1,00	1,20	264,25
AT2.03	Completamento produttivo – via Levanella Becorpi	valutata AdE	0,79	1,00	50,61
ATC2.01 *	Nuovo insediamento produttivo – Val di Lago Paterasso (dal 12/12/2023 al 10/12/2024)	valutata AdE	0,89	1,00	34,57
ATC2.01 **	Nuovo insediamento produttivo – Val di Lago Paterasso (dal 10/12/2024)	40,33	0,89	1,00	40,33
ATC2.02	Nuovo insediamento produttivo – Padulette	43,33	0,79	0,88	38,13
PV2.01	Residenziale – Levanella scambio (AR25)	—	—	—	—
PV2.02	Residenziale – Val di Lago (ex AT R36)	86,51	0,89	1,07	92,56
PV2.03	Industriale/artigianale – via della Lama (ex AT P22)	72,86	0,98	0,98	71,40
PV2.04	Residenziale – Levanella cimitero (ex AT R18)	52,88	1,00	1,20	68,37
PV2.05	Servizi – Attrezzature sportive Levanella (ex AT S3)	—	—	—	—
PV2.06	Residenziale – Levanella centro storico (AR10)	—	—	—	—
PV2.07	Residenziale – Levanella (ex AT R19) sub. A	67,99	0,98	1,18	80,22
PV2.08	Industriale/artigianale – Becorpi (ex AT P23)	48,57	1,00	1,00	48,57
PV2.09	Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. B lotto 1	—	—	—	—
PV2.10	Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. F lotto 2	—	—	—	—
PV2.11	Ind./artigianale – Buresta (ex AT P7) sub. B lotto 3	53,31	0,89	0,89	47,45
PV2.12	Servizi/rifiuti – Deposito (ex AT P9)	—	—	—	—

7.3. UTOE 3 – Levane

Codice	Denominazione	Valore base €/mq	CFT	CR	Valore IMU €/mq
AT3.01	Completamento produttivo – via Giove, Levane	46,73	0,96	1,21	56,54
AT3.02	Completamento produttivo – via Nettuno/Venere, Levane	46,18	0,89	1,26	58,18
AT3.03 *	Completamento produttivo – via Mercurio, Levane (dal 12/12/2023 al 10/12/2024)	40,50	0,89	1,12	45,36
AT3.03 **	Completamento commerciale – via Mercurio, Levane (dal 10/12/2024)	valutata AdE	0,89	1,00	60,27
AT3.04	Completamento produttivo – via Giannutri 1	128,06	1,00	1,00	128,06
AT3.05	Completamento produttivo – via Giannutri 2	valutata AdE	1,00	1,00	92,73
AT3.06	Completamento residenziale – via Capitini, Levane	55,74	1,00	1,20	66,88
AT3.07	Completamento residenziale – via della Resistenza/Meloria	55,05	1,00	1,20	66,06
AT3.08	Completamento residenziale/riqualificazione – Levane	valutata AdE	1,00	1,00	35,98
AT3.09	Completamento residenziale con trasf. volumetrico – via Siena	55,74	1,00	1,20	66,88
AT3.10	Ampliamento stabilimento – piazzale del Planetario	24,29	0,89	0,89	21,62
ATC3.01 *	Ampliamento zona produttiva Levane est – ABROGATO (dal 12/12/2023 al 10/12/2024)	34,57	1,00	1,12	38,71
PV3.01	Residenziale – ex Mattatoio Levane (LL B28)	51,90	0,89	1,07	55,53
PV3.02	Servizi – via di Levane alta parcheggio (PNRR)	—	—	—	—
PV3.03	Residenziale – via della Costa 2 (ex AT R34)	—	—	—	—

7.4. UTOE 4 – Bassa collina e pianalti

Codice	Denominazione	Valore base €/mq	CFT	CR	Valore IMU €/mq
AT4.01	Completamento residenziale – via Chiantigiana	84,78	0,91	1,09	92,41
AT4.02	Completamento residenziale – via delle Fornaci vecchie 1	84,78	0,92	1,10	93,25
AT4.03	Area trasferimento volumetrico – via Tagliamento	—	—	—	—
AT4.04	Ampliamento complesso sportivo – via Maestri del Lavoro	valutata AdE	0,96	1,00	9,08
PV4.02	Residenziale – Pestello chiesa (ex AT R11) sub. A	—	—	—	—
PV4.03	Residenziale – Piano di Recupero Torre Ricasoli	—	—	—	—
PV4.04	Residenziale – Mercatale (ex AT R25)	54,90	1,00	1,20	86,29

7.5. UTOE 5 – Alta collina

Codice	Denominazione	Valore base €/mq	CFT	CR	Valore IMU €/mq
AT5.01	Completamento residenziale – via di Moncioni nord	61,93	1,00	1,20	74,31
AT5.02	Completamento residenziale – via di Moncioni sud	68,92	1,00	1,20	82,70

8. CONCLUSIONI

I valori venali determinati nella presente relazione costituiscono i valori di riferimento per la tassazione IMU delle aree fabbricabili nel territorio di Montevarchi per l'anno 2026. La metodologia adottata si articola in due fasi applicative distinte e sequenziali.

Nella **prima fase**, i valori di ancoraggio certificati dall'Agenzia delle Entrate sono stati estesi a tutte le aree del Piano Operativo mediante la formula del Valore di Riferimento Edificatorio (VRE), che parametrizza il valore venale in funzione dell'Indice Territoriale ($It = SE/ST$) e dell'Incidenza delle Opere di Urbanizzazione (IOU) di ciascun comparto, così come definiti nelle singole schede norma delle Norme Tecniche di Attuazione. Questo passaggio assicura che le differenze di valore tra le aree riflettano rigorosamente le differenze di capacità edificatoria e di onere delle cessioni stabilite dal Piano.

Nella **seconda fase**, i valori parametrizzati sono stati corretti mediante l'applicazione del Coefficiente di Ragguaglio (CR) tra i Coefficienti di Fattibilità Tecnica (CFT), determinati dall'analisi sistematica delle schede di fattibilità geologica, sismica e idraulica allegate al Piano Operativo. Il CFT, strutturato su tre componenti relative rispettivamente alla classe di pericolosità idraulica, alla magnitudo idraulica e alla pericolosità geomorfologica, eccedente la classe ordinaria, traduce in termini quantitativi le differenze nell'onerosità tecnica dell'attuazione degli interventi, senza alterare la qualificazione giuridica delle aree come edificabili.

I valori finali tengono pertanto conto: dell'evoluzione del mercato immobiliare locale rispetto alle stime del 2004 e del 2011; della nuova struttura del Piano Operativo approvato con Del. C.C. n. 72 del 10/12/2024 e della sua metrica edificatoria basata sulla Superficie Edificabile; degli oneri di cessione e urbanizzazione previsti dalle NTA per ciascun comparto; della discontinuità pianificatoria tra adozione (12/12/2023) e approvazione definitiva (10/12/2024), con determinazione di valori distinti per le aree modificate; delle condizioni di pericolosità tecnica desumibili dalle schede di fattibilità, tradotte nel Coefficiente di Fattibilità Tecnica applicato ai soli valori parametrizzati.

Il quadro normativo di riferimento è pienamente rispettato. La metodologia adottata garantisce equità, e trasparenza. Fornisce all'Amministrazione Comunale uno strumento su basi estimative oggettive, su perizie di parte statale e su criteri tecnici esplicitati e uniformemente applicati a tutte le aree del territorio comunale.