



## COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage  
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901  
C.F. e P.IVA 00102500527 - [www.comune.sangimignano.si.it](http://www.comune.sangimignano.si.it)



### ALLEGATO A

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA**

Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, determinato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, si fa riferimento quale supporto utile ai fini della valutazione del valore venale delle aree edificabili al valore OMI, così come di seguito descritto:

- valore OMI medio relativo alla categoria catastale riportata in visura;
- su tale valore si procederà ad un incremento del 12% per riferirsi alle nuove costruzioni;
- su tale valore si procederà ad una diminuzione del 25% per interventi di riforma economica e sociale;
- il valore del terreno su cui insiste il fabbricato viene considerato pari al 20% del valore dello stesso;

$$VV_A = (V_{OMI} \times I \times D) \times I_A \times D_E \times SL$$

Legenda:

$VV_A$  : Valore Venale dell'Area;

$V_{OMI}$  : Valore più aggiornato ricavabile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Esso è costituito, con riferimento alla microzona in cui è posto l'immobile e alla categoria catastale;

- nel caso di intervento P.E.E.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;
- nel caso di intervento convenzionato ex art. 18 del D.P.R. 38/2001 dall'importo massimo dei valori O.M.I. riferiti all'edilizia civile in condizioni normali per quella zona;
- nel caso di intervento P.I.P. dall'importo medio dei valori O.M.I. riferiti alla destinazione produttiva, tipologia prevalente, in condizioni di normali per quella zona;

$I$  : Incremento del 12%, ovvero 1,12 sul valore O.M.I. per adeguare tali valori alla condizione del "nuovo";

$D$  : Diminuzione pari al 25%, ovvero 0,75 su valore di mercato per interventi di riforma economica e sociale, così come previsto dall'art. 2 comma 89 della L. 244/22007;



## COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO  
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage  
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901  
C.F. e P.IVA 00102500527 - [www.comune.sangimignano.si.it](http://www.comune.sangimignano.si.it)



$I_A$  : Incidenza dell'area, valutata pari al 20% del valore fin qui determinato;

$D_E$  : Coefficiente di densità edilizia, serve per ragguagliare il valore ottenuto alla condizione dell'edificato in considerazione dello specifico indice di fabbricabilità.

I coefficienti relativi alla densità edilizia da adottarsi sono i seguenti:

- nel caso di intervento P.E.E.P. o intervento convenzionato ex art 18 D.P.R. 38/2001:

- 1) 1,1 ovvero +10% per tipologia singola, bifamiliare o a schiera;
- 2) 1,0 ovvero 0% per condomini fino a 4 piani f.t.;
- 3) 0,9 ovvero -10% per condomini oltre 4 piani f.t. e fino a 7 piani f.t.;
- 4) 0,8 ovvero -20% per condomini oltre i 7 piani f.t.

- nel caso di intervento P.I.P., si assume  $D_E = 1$

$SL$  : Superficie lorda dell'area, così come individuata tramite visura catastale sulla base dei criteri di cui al D.P.R. 138/1998, al quale si farà diretto riferimento in assenza di determinazione della superficie nelle visure catastali; per le aree PIP si farà riferimento alla superficie copribile riportata nella convenzione stessa o, in assenza del suddetto dato, determinata dividendo per 3 (altezza virtuale) la volumetria totale dell'intervento riportata all'interno delle concessioni iniziali.