



# COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

P.zza C. Colombo n. 1  
57020 BIBBONA LI  
P. IVA: 00286130497

AREA "EDILIZIA PRIVATA"  
Tel. 0586672223

**OGGETTO** **Aggiornamento dei valori di mercato delle aree edificabili per l'anno 2016.**

I valori delle aree edificabili continua a scendere e anche per l'anno ormai trascorso il trend dei prezzi e' nuovamente negativo.

Le informazioni sull'andamento del mercato immobiliare sono state reperite da fonti ufficiali tra cui (Soc. Tecnocasa, Pubblicazioni "Il Sole 24 ore", "Osservatorio Immobiliare in Toscana" e Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed inoltre è stata effettuata un'indagine sull'andamento del mercato immobiliare della zona, interessando le agenzie immobiliari che operano sul territorio.

Il prezzo medio di vendita, come riporta lo studio condotto dall'Agenzia Immobiliare.it nel Comune di Bibbona a subito una diminuzione pari al 5,40% rispetto ai prezzi di mercato dell'anno scorso.

Ulteriormente l'indagine di mercato tramite l'Agenzia Tecnocasa ha evidenziato una diminuzione dei prezzi pari al 3,0% rispetto ai prezzi di mercato dell'anno 2015.

Nel contesto è stata effettuata una ulteriore indagine presso le agenzie immobiliari del territorio che meglio conoscono la realtà del mercato immobiliare nel nostro territorio ed è emerso una diminuzione dei prezzi di mercato che oscilla intorno al 4,0%.

In considerazione di quanto sopra detto per la determinazione dell'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili per l'anno in corso, è stato applicato al valore di stima al mq. dell'anno 2015 una riduzione pari al 4,0% del valore.

## INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI

*Coefficiente A*

### INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI INCIDENZA SULLA BASE DEGLI INDICI DI FABBRICABILITA'

La potenzialità edificatoria costituisce altro importante elemento che concorre alla valutazione del prezzo di mercato delle aree fabbricabili.

Si è pertanto ritenuto di rimodulare i valori base mediante l'applicazione di appositi indici ricavati, per ciascun area, con riferimento agli indici di edificabilità previsti dal vigente PRG.

| INDICE DI FABBRICABILITA' | COEFFICIENTI DA APPLICARE AL VALORE |
|---------------------------|-------------------------------------|
| < 1,5 mc/mq               | 1,2                                 |
| > 1,5 < 3,00 mc/mq        | 0,85                                |
| > 3,00 mc/mq              | 0,6                                 |



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



## Coefficiente B

### AREE DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Per le aree edificabili miste dove, però, prevale l'attività residenziale si applica un coefficiente riduttivo così ripartito:

Zone per attività ricettiva, zone per attività commerciali e zone per attività produttive.

Inoltre con la Variante di aggiornamento al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale, è stata introdotta, all'interno di alcuni comparti, l'obbligatorietà di realizzare alloggi per l'edilizia Convenzionata.

Trattandosi di una edilizia particolare che sul mercato immobiliare non viene valutata liberamente, si è ritenuto auspicabile di applicare un coefficiente riduttivo al valore di mercato dell'area.

| ZONA EDIFICABILE                                      | Coefficiente da applicare al Valore |
|---|-------------------------------------|
| <i>Attività Ricettiva</i>                             | Min. 0,60 max.0.95                  |
| <i>Attività Produttive e Commerciale all'ingrosso</i> | Min. 0,60 max.0.95                  |
| <i>Attività Urbane e di Servizi</i>                   | Min. 0,60 max.0.95                  |
| <i>Destinazione "Edilizia Convenzionata"</i>          | Min. 0,60 max.0.95                  |

Si precisa che per le aree edificabili con solamente la destinazione residenziale non si applica il presente coefficiente riduttivo.

## Coefficiente C

*Il valore delle aree in oggetto già all'interno dello stesso centro abitato o zona avente le stesse caratteristiche urbanistiche, è suscettibile di oscillazioni notevoli, essendo condizionato da valutazioni di tipo soggettivo in ordine alle sue caratteristiche morfologiche alla sua ubicazione, alle caratteristiche del contesto territoriale, ai fattori ambientali, alla panoramicità ecc....*

*Per ottenere il più probabile valore di mercato di ogni singola area, si è individuato un coefficiente "C" che costituisce di fatto un indispensabile correttivo ai valori medi sopraindicati e si configura come un "indice di appetibilità e di apprezzamento del mercato immobiliare" di un terreno edificabile in funzione della sua ubicazione, delle caratteristiche del contesto territoriale, dei fattori ambientali, della panoramicità ecc....*

*Il coefficiente può variare da un minimo di 1,00 ad un massimo di 1,70.*

## Coefficiente D

*Un altro elemento che deve essere preso in esame come coefficiente riduttivo è senza dubbio il "Rischio Idraulico" ai sensi della D.C.R.T. N. 13 del 25.01.2005,(Piano Assetto Idrogeologico) che impedisce la realizzazione di nuovi organismi edilizi all'interno delle aree ricadenti in "Zona di pericolosità idraulica elevata" e "Zona di pericolosità idraulica molto elevata".*

*Il coefficiente può variare da un minimo di 0,50 ad un massimo di 0,95.*

## ZONA 1: Capoluogo

### **UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 3: Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale**

Superficie dell'area mq. 4.307;  
Volume di nuova costruzione mc. 4.000; I.f.: 0,93  
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 160,67          | €. 149,42          |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 7: Aree multifunzionali San Filippo**

#### **Sub-Comparto 7.1**

Superficie dell'area mq. 1.600  
Volume di nuova costruzione mc. 1300; I.f.: 0,81  
Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Urbane

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 189,59          | €. 153,57          |

#### **Sub-Comparto 7.2**

Superficie dell'area mq. 3.100  
Volume di nuova costruzione mc. 2.100; I.f.: 0,68  
Destinazioni ammesse: Residenziale, Attività Ricettive, Attività Urbane

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 189,59          | €. 128,92          |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 2C – Bibbona – Scheda Normativa 9: Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Rondinaia**

Superficie dell'area mq. 50.000;  
Volume esistente mc. 1420 (teorici); I.f.: 0,46  
Volume di nuova costruzione mc. 23.000;  
Destinazioni ammesse: Residenziale – Attività Ricettiva - Urbana

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 189,88          | €. 87,34           |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**

### **Lotto A**

Superficie lotto mq. 660,00;  
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 0,98  
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 160,67          | €. 157,46          |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**

### **Lotto B**

Superficie lotto mq.480;  
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 1,35  
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 175,28          | €. 236,63          |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**

### **Lotto D**

Superficie lotto mq. 1.737,00;  
Volume di nuova costruzione mc. 650; I.f.: 0,37  
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 160,67          | €. 59,45           |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**

### **Lotto E**

Superficie del lotto mq. 216;  
Volume di nuova costruzione mc. 2.000; I.f.: 9,26  
Destinazioni ammesse:Residenziale

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 116,85

**2016 al mq.**  
€. 1.028,03

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**  
**Lotto F**

*Superficie del lotto mq. 5.294 (come da progetto presentato);  
Volume di nuova costruzione mc. 3.533 (come da progetto presentato); I.f.: 0,67  
Destinazioni ammesse: Residenziale*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 116,85

**2016 al mq.**  
€. 78,29

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 2C – Bibbona – Area di Completamento**  
**Lotto G**

*Superficie del lotto mq. 4.210;  
Volume di nuova costruzione mc. 1.885; I.f.: 0,44  
Destinazioni ammesse: Residenziale*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 116,85

**2016 al mq.**  
€. 51,41

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**ZONA 2: Frazione La California**

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 1:**  
**Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato**  
**Albergo S. Anna**

*Volume esistente: 3550  
Superficie dell'area mq. 8.730;  
Volume di nuova costruzione mc. 1.000; I.f.: 0,41  
Destinazioni ammesse: residenziale, Attività. Ricettività*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 35,90

**2016 al mq.**  
€. 14,72

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 2:**  
**Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale**  
**Vecchia Aurelia Ovest**

**Sub-Comparto 2.1**

Superficie dell'area mq. 7.050  
Volume di nuova costruzione mc. 2.700 *I.f.: 0,38*  
Destinazioni ammesse: residenziale

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| € 111,74           | € 42,46            |

**Sub-Comparto 2.2**

Superficie dell'area mq. 29.400  
Volume di nuova costruzione mc. 20.100 *I.f.: 0,68*  
Destinazioni ammesse: residenziale e Attività Urbane

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| € 131,46           | € 89,39            |

**Sub-Comparto 2.3**

Superficie dell'area mq. 2.400  
Volume di nuova costruzione mc. 600; *I.f.: 0,25*  
Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| € 131,46           | € 32,86            |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 3:**  
**Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale**  
**Vecchia Aurelia Est**

Superficie dell'area mq. 15.690;  
Volume esistente mc. 6.350 (teorici); *I.f.: 0,38*  
Volume di nuova costruzione mc. 5.972;  
Destinazioni ammesse: residenziale, attività urbana.

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| € 138,61           | € 52,67            |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 5:**  
**Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale**  
**Testata urbana di Campolungo**

**Sub-Comparto 5.1**

Superficie dell'area mq.;5.800  
Volume di nuova costruzione mc. 8.300; I.f.: 1,43  
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 140,73          | €. 201,24          |

**Sub-Comparto 5.2**

Superficie dell'area mq.;5.437(come da piano attuativo approvato)  
Volume di nuova costruzione mc. 2.692; (come da piano attuativo approvato) I.f.: 0,49  
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 135,10          | €. 66,20           |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Scheda Normativa 7:**  
**Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale**  
**Ex fiera agrizootecnica**

Superficie dell'area mq. 14.970;  
Volume di nuova costruzione mc. 4.800; I.f.: 0,32  
Destinazioni ammesse: residenziale e attività urbane

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 131,46          | €. 42,07           |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:**  
**Lotto A**

Superficie del lotto mq. 1.472;  
Volume di nuova costruzione mc. 1.500; I.f.: 1,02  
Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>2016 al mc.</b> | <b>2016 al mq.</b> |
| €. 116,84          | €. 119,18          |

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C2 – La California – Area di completamento:  
Lotto D**

Superficie del lotto mq. 2.700

Volume di nuova costruzione mc. 2.000;

I.f.: 0,74

Destinazioni ammesse: residenziale

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€ 118,49

**2016 al mq.**  
€ 87,68

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**ZONA 3: Località Mannaione**

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 1:**

**Aree derivanti da piani attuativi già approvati**

**Area di Campolungo**

Superficie dell'area mq. 41.929;

SLP mq. 19.000 complessivi;

R.c.: 0,45

Destinazioni ammesse: Attività Urbana, Attività produttive, attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€ 113,19

**2016 al mq.**  
€ 50,93

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 2:**

**Aree per nuovi insediamenti**

**Area del Capanile**

Superficie dell'area mq. 38.006;

SLP mq. 14.000;

R.c.: 0,37

Destinazioni ammesse: Attività Produttiva, Attività Urbana, Attività commerciali della grande distribuzione.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€ 113,19

**2016 al mq.**  
€ 41,88

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C3 – La California – Scheda Normativa 3:**

**Aree multifunzionali**

**Ex fabbrica ISAC**

Superficie dell'area mq. 35.090;

Volume Esistente mc. 28.226;

I.f.: 0,80

Volume di nuova costruzione : recupero volumetria esistente;

Destinazioni ammesse: residenza, Attività di Servizi.



Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 124,16

**2016 al mq.**  
€. 99,33

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

#### **ZONA 4: Frazione Marina di Bibbona**

##### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 1a:**

***Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato  
Campeggio “Arcobaleno 1”***

*Superficie dell'area mq.: 20.028;*

*Volume max consentito mc. 31.920;*

*I.f.: 1,59*

*Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Albergo*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 146,50

**2016 al mq.**  
€. 232,93

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

##### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 1b:**

***Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato  
Campeggio “Arcobaleno 2”***

*Superficie dell'area mq.: 80.291;*

*Volume max consentito mc. 89.040;*

*I.f.: 1,11*

*Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Albergo*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 146,50

**2016 al mq.**  
€. 162,61

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

##### **UTOE 1A2 – Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato – Scheda Normativa 3 “Campeggio Arcobaleno 4”**

*Superficie dell'area mq.: 51.926;*

*Volume di nuova costruzione mc. 82.530;*

*I.f.: 1,59*

*Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Albergo*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 146,50

**2016 al mq.**  
€. 232,93

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 1c:**

**Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato**  
**Campeggio “Rosa dei Venti”**

Superficie dell'area mq.: 21.763;

Volume max consentito mc. 34.650;

I.f.: 1,59

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Albergo

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 146,50

**2016 al mq.**

€. 232,93

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 4:**

**Aree multifunzionali**

**Piazza dei ciclamini**

Superficie dell'area mq.: 29.215;

Volume max consentito mc. 26.025;

I.f.: 0,89

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 179,52

**2016 al mq.**

€. 159,77

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 5:**

**Aree multifunzionali**

**Piazza dei Melograni Sud**

Superficie dell'area mq. 11.125;

Superficie coperta attuale mq. 1100 (teorici);

SLP mq.200 prevista;

Volume nuovo da costruire mc. 900;

I.f.: 0,08

Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 168,03

**2016 al mq.**

€. 13,44

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 6:**

**Aree per l'accoglienza sociale**

**Centro di soggiorno Salvator Allende**

Superficie dell'area mq.60.625;

Superficie coperta attuale mq. 1860 (teorici);

Volume nuovo da realizzare mc. 4500;

I.f.: 0,07

*Destinazioni ammesse: Attività Urbana con esclusione delle artigianali di servizio, Attività si servizi S3, S5, S6.*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 197,18

**2016 al mq.**  
€. 13,80

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 7:  
Aree multifunzionali  
Via delle Mimose**

*Superficie dell'area mq.10.830;*

*Superficie coperta attuale mq. 640 (teorici);*

*Volume di nuova costruzione mc. 5.250;*

*I.f.: 0,48*

*Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Attività Urbana e di servizi.*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 215,43

**2016 al mq.**  
€. 103,41

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 14:  
Aree multifunzionali  
Via dei Melograni**

**Sub-Comparto 14.1**

*Superficie dell'area mq.;15.000*

*Volume di nuova costruzione mc. 4.700;*

*I.f.: 0,31*

*Destinazioni ammesse: Residenza e Attività urbane*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 57,88

**Sub-Comparto 14.2**

*Superficie dell'area mq.;11.500*

*Volume di nuova costruzione mc. 3.600;*

*I.f.: 0,31*

*Destinazioni ammesse: Residenza*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 57,88

**Sub-Comparto 14.3**

*Superficie dell'area mq.;12.760*

*Volume di nuova costruzione mc. 3.750;*

*I.f.: 0,29*

*Destinazioni ammesse: Residenza*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 54,14

**Sub-Comparto 14.4**

Superficie dell'area mq.;14.900

Volume di nuova costruzione mc. 4.000;

I.f.: 0,27

Destinazioni ammesse: Residenza

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 50,41

**Sub-Comparto 14.5**

Superficie dell'area mq.;30.770

Volume di nuova costruzione mc. 6.440,00;

I.f.: 0,21

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 39,21

**Sub-Comparto 14.6**

Superficie dell'area mq.; 4.000

Volume di nuova costruzione mc. 700,00;

I.f.: 0,17

Destinazioni ammesse: Residenza e Attività Urbane

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 186,71

**2016 al mq.**  
€. 31,74

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 18:**

***Aree a servizi “Il Gineprino”***

Superficie dell'area mq.14.688;

Volume nuovo da costruire mc. 16.470;

I.f.: 1,12

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva, Albergo.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 165,16

**2016 al mq.**  
€. 184,98

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Scheda Normativa 20:**

***Aree a verde naturale e/o parcheggi. “Laggetti di pesca sportiva e Parco Acquatico”***

Superficie dell'area mq.37.555;

Volume in progetto mc. 1.500;

I.f.: 0,04

Destinazioni ammesse: Attività Urbane, Attività di Servizi.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 146,50

**2016 al mq.**  
€. 5,86

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 1C1 – Marina di Bibbona – Area di Completamento**

### **Lotto C**

Superficie del lotto mq. 1.540,00;  
Volume di nuova costruzione mc. 300; I.f.: 0,19  
Destinazioni ammesse: Residenziale

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 241,02

**2016 al mq.**  
€. 45,79

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **ZONA 5: Corridoio Infrastrutturale**

### **UTOE 1D – Corridoio Infrastrutturale – Scheda Normativa 1:**

#### **Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Centro Turistico “Le Capanne”**

Superficie dell'area mq. 178.320;  
Volume nuovo da costruire mc. 3.375; I.f. 0,02  
Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR), attività Urbane.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 157,90

**2016 al mq.**  
€. 3,16

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

### **UTOE 2A1a – Area paesaggistica della bassa collina costiera – Scheda Normativa 1:**

#### **Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato l'Aione**

Superficie dell'area mq. 40.000;  
Volume nuovo da costruire mc. 21.000 ; I.f. 0,52  
Destinazioni ammesse: Residenza Turistica del tipo a) e Attività ricettiva (AR).

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 233,40

**2016 al mq.**  
€. 121,37

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa colline costiera – Scheda Normativa  
Aree per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale “Centro Cantoniero”**

Superficie dell'area mq.37.914;

S.L.P. mq. 2.900;

Volume teorico da costruire mc.14.500;

I.f.: 0,38

Destinazioni ammesse: Attività Urbane, Attività produttive.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 109,56

**2016 al mq.**  
€. 41,63

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2A1b – Area agricola residuale della bassa collina costiera – Scheda Normativa  
Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato S. Lucia**

Superficie dell'area mq.19.500;

Superficie coperta mq. 440 (teorici);

Volume teorico da costruire mc.20.400;

I.f.: 1,05

Destinazioni ammesse: Attività Ricettiva.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 234,31

**2016 al mq.**  
€. 246,02

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 2A1c – Area agricola produttiva della bassa collina costiera – Scheda Normativa 1: Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato “Le Bugne”**

Superficie dell'area mq.65.815;

Volume di nuova edificazione mc. 22.750;

I.f.: 0,35

Destinazioni ammesse: Attività Residenziale, Residenza Turistica del tipo c).

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 240,57

**2016 al mq.**  
€. 84,20

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

**UTOE 1B2 – Area agricola di pianura produttiva – Scheda Normativa 1:  
Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva – Corridoio Infrastrutturale  
Campo Golf “Campo alla Sainella”**

Superficie dell'area mq. 771.023;

Volume di nuova costruzione mc. 41.250;

I.f.: 0,05

Destinazioni ammesse: Attività ricettiva, S3 (percorso golfistico), attività urbana.

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

**2016 al mq.**

€. 146,06

€. 7,30

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 1: Area multifunzionale “Stalle Nuove”**

### **Sub-Comparto 1.1**

Superficie dell'area mq. 83.900

Volume di nuova costruzione mc. 8.400;

I.f.: 0,10

Destinazioni ammesse: turistico-ricettiva

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 146,50

**2016 al mq.**

€. 14,65

### **Sub-Comparto 1.2**

Superficie dell'area mq. 23.000

Volume di nuova costruzione mc. 9.000;

I.f.: 0,39

Destinazioni ammesse: Attività Urbane

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 146,50

**2016 al mq.**

€. 57,13

### **Sub-Comparto 1.4**

Superficie dell'area mq.; 70.500

Volume di nuova costruzione mc. 16.000;

I.f.: 0,23

Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 146,50

**2016 al mq.**

€. 33,69

### **Sub-Comparto 1.5**

Superficie dell'area mq. 45.750

Volume di nuova costruzione mc. 3.000;

I.f.: 0,06

Destinazioni ammesse: Urbana

Valore dell'area:

**2016 al mc.**

€. 146,50

**2016 al mq.**

€. 8,79

A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.

## **UTOE 1A2 – Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica – Scheda Normativa 2: “Centro Ippico”**

Superficie dell'area mq. 314.000;

Superficie coperta mq. 2.340 (teorici);

Volume di nuova costruzione mc. 9.600;

I.f.: 0,03

*Destinazioni ammesse: Attività ricettiva.*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 145,78

**2016 al mq.**  
€. 4,37

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*

**UTOE 1A1 – Aree di pianura di protezione territoriale – Scheda Normativa 6.2 “corridoio di accesso al mare e aree limitrofe di proprietà Mazzacurati”**

**Scheda normativa 6.2**

*Superficie dell'area mq.: 15.900*

*Volume di nuova costruzione mc. 720;*

*I.f.: 0,04*

*Destinazioni ammesse: turistica*

Valore dell'area:

**2016 al mc.**  
€. 179,52

**2016 al mq.**  
€. 7,18

*A tali valori dovranno essere applicati dei coefficienti di riduzione o di aumento del valore di mercato sopra riportato.*



## VALORI AREE EDIFICABILI

ANNO 2016

*Tavola Finale*

| SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO<br>COME DA P.R.G.   | VALORE<br>UNITARIO<br>DI MERCATO | COEF<br>FICI<br>ENTE<br>A | COEF<br>FICI<br>ENTE<br>B | COEF<br>FICI<br>ENTE<br>C | COEF<br>FICI<br>ENTE<br>D | VALORE<br>AREA € .mq. |
|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Zona 1 – Capoluogo</b>   |                                  |                           |                           |                           |                           |                       |
| UTOE 2C Bibbona - Scheda Normativa 3:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale                                      | €. 149,42                        | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 179,30                |
| UTOE 2C Bibbona – Scheda Normativa 7.1:<br>Aree multifunzionali San Filippo   | €. 153,57                        | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 184,28                |
| UTOE 2C Bibbona – Scheda Normativa 7.2:<br>Aree multifunzionali San Filippo   | €. 128,92                        | 1,20                      | 0,70                      | X                         | X                         | 108,29                |
| UTOE 2C Bibbona – Scheda Normativa 9:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale “Rondinaia”                          | €. 87,34                         | 1,20                      | 0,70                      | 1,60                      | X                         | 82,17                 |
| UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento<br>Lotto A  | €. 157,46                        | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 188,95                |
| UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento<br>Lotto B  | €. 236,63                        | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 283,96                |
| UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento<br>Lotto D  | €. 59,45                         | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 71,34                 |
| UTOE 2C Bibbona - Area di Completamento<br>Lotto E  | €. 1.082,03                      | 0,60                      | X                         | X                         | X                         | 649,22                |
| UTOE 2C Bibbona – Area di Completamento<br>Lotto F  | €. 78,29                         | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 93,95                 |
| UTOE 2C Bibbona – Area di Completamento<br>Lotto G  | €. 51,41                         | 1,20                      | X                         | X                         | X                         | 61,69                 |
| <b>Zona 2 – Frazione La California</b>  |                                  |                           |                           |                           |                           |                       |
| UTOE 1C2 California Scheda Normativa 1:<br>Aree per servizi di interesse generale a prevalente<br>carattere privato. Albergo S.Anna         | €. 14,72                         | 1,20                      | 0,80                      | X                         | 0,85                      | 12,01                 |
| UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.1:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale Vecchia Aurelia Ovest            | €. 42,46                         | 1,20                      | X                         | X                         | 0,85                      | 43,31                 |
| UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.2:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale Vecchia Aurelia Ovest            | €. 89,39                         | 1,20                      | 0,75                      | X                         | 0,85                      | 68,38                 |
| UTOE 1C2 California Scheda Normativa 2.3:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale Vecchia Aurelia Ovest            | €. 32,86                         | 1,20                      | 0,60                      | X                         | 0,85                      | 20,11                 |
| UTOE 1C2 California Scheda Normativa 3:<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale Vecchia Aurelia Est                | €. 52,67                         | 1,20                      | 0,70                      | X                         | 0,85                      | 37,61                 |
| UTOE 1C2 California – Scheda Normativa<br>5.1<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso<br>residenziale Testata urbana di Campolungo | €. 193,19                        | 1,20                      | X                         | X                         | 0,85                      | 197,05                |
| UTOE 1C2 California – Scheda Normativa 5.2<br>Aree di completamento urbano a prevalente uso   | €. 66,20                         | 1,20                      | X                         | X                         | 0,85                      |                       |

|  |           |      |              |   |      |        |
|--|-----------|------|--------------|---|------|--------|
| residenziale Testata urbana di Campolungo  |           |      |              |   |      | 67,52  |
| <b>UTOE 1C2 California – Scheda Normativa 7:</b><br>Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale Ex fiera agrizootecnica                     | €. 42,07  | 1,20 | X            | X | 0,85 | 42,91  |
| <b>UTOE 1C2 California</b><br><i>Area di Completamento:</i> Lotto A  | €. 119,18 | 1,20 | X            | X | 0,85 | 121,56 |
| <b>UTOE 1C2 California</b><br><i>Area di Completamento:</i> Lotto D  | €. 87,68  | 1,20 | X            | X | 0,85 | 89,43  |
| <b>Zona 3 – Località Il Mannaione</b>  |           |      |              |   |      |        |
| <b>UTOE 1C3 La California</b><br><i>Scheda Normativa 1:</i> Aree derivanti da piani attuativi già approvati - Area di Campolungo -                         | €. 50,93  | X    | 0,60         | X | X    | 30,56  |
| <b>UTOE 1C3 La California</b><br><i>Scheda Normativa 2:</i> Aree per nuovi insediamenti – Area del Campanile   | €. 41,88  | X    | 0,60         | X | 0,85 | 21,36  |
| <b>UTOE 1C3 La California</b><br><i>Scheda Normativa 3:</i> Aree multifunzionali Ex fabbrica ISAC  | €. 99,33  | 1,20 | 0,80<br>0,70 | X | 0,85 | 56,74  |
| <b>Zona 4 – Frazione Marina di Bibbona</b>   |           |      |              |   |      |        |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 1a:</b><br>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Campeggio “Arcobaleno 1”   | €. 232,93 | 0,85 | 0,60         | X | X    | 118,79 |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 1b:</b><br>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Campeggio “Arcobaleno 1”   | €. 162,61 | 1,20 | 0,60         | X | 0,85 | 99,52  |
| <b>UTOE 1A2 Marina di Bibbona Scheda Normativa 3:</b><br>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Campeggio “Arcobaleno 4”    | €. 232,93 | 0,85 | 0,60         | X | 0,80 | 95,03  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 1c:</b><br>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato Campeggio “Rosa dei Venti” | €. 232,93 | 0,85 | 0,60         | X | 0,80 | 95,03  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 4:</b><br>Aree multifunzionale. Piazza dei Ciclamini  | €. 159,77 | 0,85 | 0,60<br>0,60 | X | 0,70 | 34,22  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 5:</b><br><i>Aree multifunzionali. Piazza dei Melograni Sud</i>   | €. 13,44  | 1,20 | 0,60         | X | 0,70 | 6,77   |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 6:</b><br><i>Aree per accoglienza sociale<br/>Centro Salvator Allende</i>                                   | €. 13,80  | 1,20 | 0,75         | X | 0,70 | 8,69   |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 7:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via delle Mimose</i>   | €. 103,41 | 1,20 | 0,60<br>0,60 | X | 0,70 | 31,27  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.1:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 57,88  | 1,20 | 0,65         | X | 0,70 | 31,60  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.2:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 57,88  | 1,20 | 0,70         | X | 0,70 | 34,03  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.3:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 54,14  | 1,20 | 0,70         | X | 0,70 | 31,83  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda</b>   |           |      |              |   |      |        |

|  |           |      |              |      |      |        |
|--|-----------|------|--------------|------|------|--------|
| <b>Normativa 14.4:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 50,41  | 1,20 | 0,70         | X    | 0,70 | 29,64  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.5:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 39,21  | 1,20 | 0,70         | X    | 0,70 | 23,05  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 14.6:</b><br><i>Aree multifunzionali. Via dei Melograni</i>   | €. 31,74  | 1,20 | 0,90         | X    | 0,70 | 23,99  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 18:</b> <i>Area a Servizi "Il Gineprino"</i>  | €. 184,98 | 0,85 | 0,60         | X    | 0,70 | 66,04  |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Scheda Normativa 20:</b><br><i>Aree a verde naturale e/o parcheggi. "Laghetti di pesca sportiva e parco acquatico"</i>                                       | €. 5,86   |      | 0,60         | X    | 0,70 | 2,46   |
| <b>UTOE 1C1 Marina di Bibbona Area di Completamento:</b> <i>Lotto C</i>  | €. 45,79  | 1,20 | X            | 1,50 |      | 82,42  |
| <b>Zona 5 – Corridoio Infrastrutturale</b>   |           |      |              |      |      |        |
| <b>UTOE1D Corridoio Infrastrutturale. Scheda Normativa 1:</b><br><i>Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Centro Turistico Le Capanne"</i>                | €. 3,16   | 1,20 | 0,80         | X    | 0,85 | 2,58   |
| <b>UTOE 2A1a Area paesaggistica della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1:</b><br><i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Aione"</i>              | €.121,37  | 1,20 | 0,80         | 1,10 | X    | 128,17 |
| <b>UTOE 2A1b Area agricola residuale della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1:</b><br><i>Area per infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale "Centro Cantoniero"</i> | €. 41,63  | 1,20 | 0,80<br>0,80 | X    | X    | 31,97  |
| <b>UTOE 2A1b Area agricola residuale della bassa collina costiera. Scheda Normativa 2:</b><br><i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "S. Lucia"</i>      | €. 246,02 | 1,20 | 0,65         | 1,30 | X    | 249,46 |
| <b>UTOE 2A1c Area agricola produttiva della bassa collina costiera. Scheda Normativa 1:</b><br><i>Area per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato "Le Bugne"</i>     | €. 84,20  | 1,20 | 0,60         | 1,60 | X    | 97,00  |
| <b>UTOE 1B2 Area agricola di pianura produttiva. Scheda Normativa 1:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva. Campo da Golf "campo alla Sainella"</i>          | €. 7,30   | 1,20 | 0,80<br>0,80 | X    | 0,85 | 4,76   |
| <b>UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.1:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>                       | €. 14,65  | 1,20 | 0,75         | X    | 0,70 | 9,23   |
| <b>UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.2:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>                       | €. 57,13  | 1,20 | 0,60         | X    | 0,70 | 28,79  |
| <b>UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.4:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>                       | €. 33,69  | 1,20 | 0,70         | X    | 0,85 | 24,05  |
| <b>UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 1.5:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione paesaggistica. "Stalle Nuove"</i>                       | €. 8,79   | 1,20 | 0,80         | X    | 0,70 | 5,91   |

|  |         |      |      |      |      |       |
|--|---------|------|------|------|------|-------|
| <b>UTOE 1A2 Area paesaggistica agricola di pianura. Scheda Normativa 2:</b><br><i>Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva. Centro Ippico</i>         | €. 4,37 | 1,20 | 0,70 | X    | 0,85 | 3,12  |
| <b>UTOE 1A1 – Aree di pianura di protezione territoriale. Scheda Normativa 6.2</b><br><i>Corridoio di accesso al mare e aree limitrofe della proprietà Mazzacurati</i> | €. 7,18 | 1,20 | 0,85 | 1,60 | X    | 11,72 |

Bibbona lì 28.01.2016

*Il Tecnico Comunale*  
*Geom. Monica Guarguaglini*

*Il Responsabile Area “Edilizia Privata”*  
*Geom. Sandro Cerri*



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 [www.comune.bibbona.li.it](http://www.comune.bibbona.li.it)

