

RELAZIONE TECNICA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI FINALIZZATA AL CONTROLLO DELL' IMU

Con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 02/03/2016 è stata approvata la Prima Variante Parziale al Piano degli Interventi .

Con la Variante, pur essendo rimaste sostanzialmente invariate le Zone Territoriali Omogenee previste nel previgente Piano degli Interventi, le stesse sono state rinominate ed adeguate secondo gli indirizzi del PAT.

Quest'anno nell'effettuare l'aggiornamento per l'individuazione dei valori minimi delle aree fabbricabili finalizzato al controllo dell'I.M.U. si aggiorneranno le tabelle con le nuove definizioni.

Considerazioni sulla valutazione.

Se per i fabbricati ed i terreni agricoli è previsto un preciso riferimento, Rendita Catastale e Reddito Dominicale per il calcolo dell'imposta, per i terreni fabbricabili si deve assumere quale imponibile il valore venale ovvero il valore di mercato, relativo al periodo di riferimento.

Per questa tipologia di immobili non esiste un unico criterio di valutazione in quanto oltre alle diverse localizzazioni si possono avere situazioni diverse da area ad area quali:

- area urbanizzata e non ancora edificata;
- area da urbanizzare;
- area scoperta di pertinenza di un fabbricato esistente;
- area scoperta, identificata con un proprio mappale, retrostante in un lotto edificato e della stessa proprietà.

I valori attribuibili alle aree fabbricabili dovranno essere stimati tenendo conto delle seguenti caratteristiche, così come dettato dal comma 5° articolo 5 del Decreto Legislativo n. 504/1992:

- posizione geografica;
- indice di edificabilità;
- destinazione di uso consentita;
- eventuali oneri per adattamento terreno;
- prezzi medi rilevati sul mercato per area con analoghe caratteristiche (ove conosciuti).

Le zone territoriali omogenee in cui il territorio comunale risulta suddiviso dalla Prima Variante Parziale al P. I. approvata sono:

Zona A	Tessuto Storico- Residenze (centro storico e aree limitrofe storicizzate)
Zona B	Zone edificate e/o di completamento
Zona C	Nuove aree edificabili soggette a strumento attuativo
Zona D/1	Aree produttive esistenti e di completamento

Zona D/2 Zone artigianali miste
Zona D/3 Zone industriali di progetto
Zona E/2 Zone agricole di primaria importanza
Zona E/2 Speciale protezione agro-forestale Parco Colli
Zona E/2 Speciale ambito di promozione/riqualificazione agricola Parco Colli
Zona E/3 Zone ad elevato frazionamento fondiario
Zona E/C1 Nuclei residenziali in ambito agricolo
Zona E/T Ambiti di tutela normati all'art. 80 delle NTO
Zone F Aree per attrezzature e servizi
Attrezzatura militare
Scuole Superiori
Ospedali e case di cura
Attività amministrative di interesse generale
Istituti religiosi
Cimiteri
Aree per la protezione civile/spettacoli viaggianti
Impianti tecnologici
Alberghi esistenti
Alberghi di progetto
Ostello
Camping
Autostazione
Consorzio di Bonifica
Teatro
Carabinieri
Discarica
Servizi di interesse comune
Scuole dell'obbligo, nidi e materne
Impianti sportivi
Impianti tecnologici
Vigili del fuoco
Amministrativo
Edifici per il culto
Servizi ecologici urbani
Municipio
Depuratore
Zone archeologiche

Al fine di fornire uno strumento operativo e chiaro si ritiene di proporre un quadro in forma tabellare dei valori delle zone, formulato sulla base di valutazioni sintetiche comparative che di seguito si riportano e che tengono conto dell'attuale situazione negativa del mercato immobiliare:

- in Centro Storico non risultano presenti aree totalmente non edificate; possono eventualmente essere individuabili aree un po' marginali sulle quali è possibile un certo incremento di edificabilità, ma comunque nella generalità dei casi sono aree urbane su cui insiste un edificio.

- Zona B: è la zona completamente edificata, anche qui con rare eccezioni o con casi di sotto-utilizzazione, in questa zona è consentito un aumento una tantum per migliorare lo standard edilizio e/o il raggiungimento dell'indice di edificazione fondiario pari a mq/mq 0,4 di superficie utile (incrementato dello 0,6 mq/mq per superficie accessoria). Indice fondiario raggiungibile se formato per il 30 % da crediti edilizi;

- Zona C: nuove aree edificabili da urbanizzare;

Zone D suddivise in:

- D/1 Aree produttive esistenti e di completamento

- D/2 Zone artigianali miste

- D/3 Zone industriali di progetto

per queste ZTO, si è provveduto ad elaborare una tabella specifica con l'identificazione delle varie zone previste dallo strumento urbanistico.

Zona E2 / E3 In queste ZTO, gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo sono da parificare come valore alla più vicina ZTO "C".

Zona E/C1 Nuclei residenziali in ambito agricolo. In queste aree le nuove edificazioni potranno essere realizzate dopo che l'Amministrazione ha individuato, su richiesta dei proprietari, a quali lotti liberi assegnare la volumetria disponibile e pertanto l'imposta sarà prevista solo dopo tale atto.

Zona E/T Ambiti di tutela normati all' art. 80 delle NTO . Questi ambiti hanno una densità edificatoria talmente bassa che si ritiene possano essere parificati alle zone E 2 .

Sulla base delle su esposte considerazioni e di indagini conoscitive di mercato effettuate attraverso colloqui con operatori del settore si ritiene di proporre la seguente tabella di valori attribuibili alle aree edificabili:

1 – ZONA RESIDENZIALE

DESCRIZIONE	Zona A	Zona B	Zona C	PEEP
Valore base €/mq.	€ 200,00	€ 90,00	€ 45,00	€ 12,00
CENTRO				
COEFFICIENTE	1,00	1,00	1,00	
VALORE	€ 200,00	€ 90,00	€ 45,00	
PILASTRO				
COEFFICIENTE		0,90	0,90	
VALORE		€ 81,00	€ 40,50	
MEGGIARO				
COEFFICIENTE		1,10	1,10	
VALORE		€ 99,00	€ 49,50	
ESTE NUOVA				
COEFFICIENTE		€ 0,95	1,00	
VALORE		€ 85,50	€ 45,00	
MOTTA				
COEFFICIENTE		0,80	0,80	
VALORE		€ 72,00	€ 36,00	
SCHIAVONIA				
COEFFICIENTE		0,70	0,70	
VALORE		€ 63,00	€ 31,50	
DESERTO				
COEFFICIENTE		0,75	0,75	
VALORE		€ 67,50	€ 33,75	
PRA'				
COEFFICIENTE		€ 0,80	€ 0,80	
VALORE	-	€ 72,00	€ 36,00	
PEEP tutti				
COEFFICIENTE				
VALORE	-			€ 12,00

2 – ZONE PRODUTTIVE

DESCRIZIONE	D1		D2		D3
	URBANIZZATO	ESPANSIONE	URBANIZZATO	ESPANSIONE	DI PROGETTO
VALORE BASE/MQ.	€ 75,00	€ 26,00	€ 95,00	€ 45,00	€ 40,00
MOTTA					
Coefficiente	1,00	1,10	1,00	1,00	
VALORE	€ 75,00	€ 28,60	€ 95,00	€ 45,00	
LIMITROFE AL PIP					
Coefficiente		1,00			
VALORE		€ 26,00			
PILASTRO					
Coefficiente			1,00	1,00	
VALORE			€ 95,00	€ 45,00	
ZONA EX UTITA					
Coefficiente	1,20		1,20		
VALORE	€ 90,00		€ 114,00		
LEONARDO DA VINCI					
Coefficiente					€ 1,00
VALORE					€ 40,00

Per le aree edificabili soggette a PEEP si ritiene possa essere considerato un valore medio di € 12 al mq, prezzo concordato per gli acquisti delle aree stesse secondo i criteri della vigente legislazione sugli espropri.

Per le aree produttive comprese nel Nuovo PIP si applica il prezzo di € 49,00 stabilito dalla deliberazione G.C. n. 3 del 20/03/2003

Nelle aree in cui l'edificazione è ammessa solo per determinate categorie di servizi, zona F , e non soggette ad esproprio, data la specificità della destinazione ammessa e pertanto il maggior vincolo rispetto alle richieste di mercato si ritiene che il valore possa essere pari al 30% della zona C nella stessa località.

IL DIRIGENTE AREA IV URBANISTICA

Arch. Renzo Camporese

(firmato l'originale)