



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
- ANNO 2011 -
(ART. 5 D. LGS. 504/1992)

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Definizione del valore venale in commercio delle aree edificabili	pag. 3
3. La zonizzazione del nuovo Piano Urbanistico approvato	pag. 4
4. Riferimenti del mercato immobiliare locale	pag. 5
5. Criterio per la stima del valore attuale dell'area edificabile	pag. 6
6. Determinazione in via generale del valore delle aree edificabili	pag. 8
7. Determinazione del valore delle singole aree edificabili	pag. 9
8. Aggiornamenti	pag. 14
9. Allegati	pag. 14



1. PREMESSA

L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Questo Comune ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

A seguito dell'approvazione in data 4 febbraio 2010 del P.U.G., si rende necessario ridefinire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti e per dare giusto completamento all'obbligo imposto al Comune, dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute.

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione, ecc....



2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, a vendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.



3. LA ZONIZZAZIONE DEL NUOVO PIANO URBANISTICO APPROVATO

Come detto in premessa, il Comune di Palagianello ha approvato nel febbraio 2010 il Nuovo Piano Urbanistico Generale con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 04/02/2010.

Questo è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie zone omogenee le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

Per quanto concerne l'ambito territoriale comunale, nel complesso, il P.U.G. ha riconfermato le previsioni del vigente P.R.G. supportandole ed integrandole con nuove individuazioni vincolistiche derivanti da tutte le individuazioni ulteriormente effettuate.

Il P.U.G. ha completamente recepito la perimetrazione e la normativa contenute nel "Planovolumetrico" del P.R.G.. Pertanto le zone A, A/1 e B vengono normate dal P.U.G. con norme di P.R.G. che si intendono completamente riportate nelle allegato N.T.A.

Per quanto concerne le zone che il vigente P.R.G. tipizza come C, stante l'avvenuta e completa attuazione delle stesse, il P.U.G. le tipizza come zone B "Aree di Completamento di recente impianto".

Con riferimento alle zone di espansione di progetto, il P.U.G. ha valutato l'opportunità di adottare due indici di fabbricabilità territoriale: le aree di espansione più prossime al territorio attualmente costruito sono state caratterizzate da un indice di media densità, mentre alle aree ubicate nella zona a sud dell'asse ferroviario è stato invece assegnato un indice di bassa densità.

Per quanto attiene le Aree delle Attività Produttive, il PUG distingue e quindi disciplina in maniera separata gli Impianti produttivi ed artigianale esistenti dalle zone artigianali di ampliamento e di nuovo impianto.



4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola **microzona catastale**. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Palagianello, alle varie zone omogenee del PUG.



5. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA EDIFICABILE

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini ICI (VVI) sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I. (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2010), altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è, come visto al paragrafo precedente, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

Per la aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni di tipo economico" in quanto secondo la definizione dell'OMI trattasi di abitazioni con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici), generalmente ubicate in località eccentriche, anche se del tipo popolare, solitamente inquadrare nella categoria catastale A/3, caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico, pertanto sicuramente più consone al caso.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

Zona/fascia catastale	residenziale		produttivo			
	Abitazioni di tipo economico	Autorimesse	Magazzini	Negozi	Uffici	Laboratori
B1 - Centrale	800	500	500	950	900	530
D1 - Periferica	610	425	400	750	-	415

Naturalmente per quanto riguarda le aree di nuovo impianto ad uso residenziale e per insediamenti produttivi, considerato che il valore O.M.I. delle suddette destinazioni d'uso non è disponibile in banca dati, si procede alla sua determinazione in via approssimativa considerando il relativo valore delle zone periferiche.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti



dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione.
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del PUG, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 15%, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno inferiore alla suddetta percentuale tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dall'approvazione del nuovo PUG che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili e quindi il notevole incremento dell'offerta sul mercato di detti beni con conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto, deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del Piano Attuativo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (1,538%)¹ oltre ad uno spread del 3,00% per un valore totale che arrotondiamo all'5%.

¹ Valore EURIBOR 12 mesi riferito al Novembre 2010



6. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

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

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato ($SL_{costr.}$);
4. valore del fabbricato al mq ($V.o.m.i.$).

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

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 15 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I = (SL_{costr} * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r *n)$$

Dove:

V.V.I è il valore venale del terreno ai fini ICI;

SL_{costr} è la superficie lorda della costruzione realizzabile

$V.o.m.i.$ è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.

r è il tasso di interesse

n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

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

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti avendo a disposizione il dato del PUG relativo all'indice di fabbricabilità, si determinerà il volume massimo di costruzione realizzabile su una determinata area. Per arrivare alla superficie realizzabile basterà dividere il volume per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri per le residenze e 7 metri per i fabbricati ad uso produttivo.



7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE EDIFICABILI

a) Aree di completamento a prevalente uso residenziale B

La zona B di completamento, tra quelle edificabili a prevalente uso residenziale, è sicuramente quella i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate e pertanto è possibile costruire immediatamente con il permesso di costruire.

Su detta zona il PUG ha completamente recepito la perimetrazione e la normativa contenute nel "Planivolumetrico" del P.R.G. previgente. In tale zona si interviene in modo diretto, senza alcun indice di fabbricabilità ma ogni lotto ha un impegno planivolumetrico determinato dall'ingombro in pianta e dal numero di piani previsti per il singolo lotto.

Pertanto si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni prendendo in esame la situazione di un isolato tipo di riferimento sul quale si è determinato l'indice di fabbricabilità fondiaria media della stessa area, che considereremo di riferimento per l'intera zona B. Pertanto:

superficie Sf = 174.653 mq

Indice Iff = 7 mc/mq

n = 2

r = 0.05

b) Centri di Matrice Antica zona A - A/1

Anche su detta zona, ad esclusione delle aree ed immobili della zona A compresi nel piano di recupero approvato con D.C.C. n° 281 del 12.12.1983, il PUG ha completamente recepito la perimetrazione e la normativa contenute nel "Planivolumetrico" del P.R.G. previgente. In tale zona si interviene in modo diretto.

Gli interventi sulle aree e gli immobili della zona A riguardano il restauro integrato, tendente alla conservazione del tessuto edilizio e dei caratteri originari. Sono consentite altresì integrazioni volumetriche per soprizzo secondo le tavole del Planivolumetrico.

Gli interventi sulle aree ed immobili della zona A/1 sono informati alla conservazione dei caratteri tipologici e degli elementi architettonici originari, con prevalente destinazione residenziale. Sono consentite altresì integrazioni volumetriche per soprizzo secondo le tavole del Planivolumetrico.

Così come stimato per le zone B, si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni prendendo in esame la situazione di un isolato tipo di riferimento sul quale si è determinato l'indice di fabbricabilità fondiaria media della stessa area, che considereremo di riferimento per l'intera zona A ed A/1. Pertanto:

Zona A



superficie Sf = 16.382 mq

Indice Iff = 5 mc/mq

n =2

r=0.05

Zona A1

superficie Sf = 19.055 mq

Indice Iff = 9 mc/mq

n =2

r=0.05

c) Aree di completamento di recente impianto B1/2 - B1/3 - B1/4 - B2 - B3/A – C1/1

Le zone B di completamento di recente impianto, a prevalente uso residenziale, sono zone che erano classificate C di espansione dal previgente PRG, divenute attuative a seguito di approvazioni in Consiglio Comunale.

Tali zone sono già completamente urbanizzate. Su dette zone il PUG ha completamente recepito la perimetrazione e la normativa contenute nei singoli piani attuativi, pertanto si interviene in modo diretto.

Si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni prendendo in esame la volumetria complessiva sviluppata dall'intera area. Pertanto:

superficie St = 56.503 mq

Volume complessivo = 117.930 mc

n =2

r=0.05

d) Aree di completamento di recente impianto "167" - B1/A1 - B1/A2 - B2/A - B3/1

Le zone B di completamento di recente impianto "167", ad uso residenziale, sono zone che erano classificate C di espansione dal previgente PRG, destinate ad edilizia economica e popolare ai sensi della Legge n°167/1962 e s.m.i., divenute attuative a seguito di approvazioni in Consiglio Comunale.

Tali zone sono già completamente urbanizzate. Su dette zone il PUG ha completamente recepito la perimetrazione e la normativa contenute nei singoli piani attuativi, pertanto si interviene in modo diretto.

Si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni prendendo in esame la volumetria complessiva sviluppata dall'intera area. Pertanto:



superficie St = 44.015 mq
Volume complessivo = 87.406 mc
n = 2
r=0.05

e) Comparti di Trasformazione Perequativa - CTP/1 - CTP/2

Le aree per la nuova edificazione del PUG ovvero di trasformazione perequativa sono due: la prima è prossima alla città, costituita da n. 5 aree di concentrazione volumetrica, mentre la seconda è situata tra la nuova linea ferroviaria e l'autostrada ed è costituita da n. 6 aree di concentrazione volumetrica.

Su tali zona l'edificazione è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (PUE) attuativi del PUG di iniziativa pubblica, privata o mista.

In tali zone il PUG ha valutato l'opportunità di adottare due indici di fabbricabilità territoriale: le aree più prossime al territorio attualmente costruito sono state caratterizzate da un indice di media densità, mentre alle aree ubicate nella zona a sud dell'asse ferroviario è stato invece assegnato un indice di densità bassa.

Inoltre la volumetria totale realizzabile in ogni singolo comparto di concentrazione volumetrica è per il 60% utilizzabile dai privati mentre il 40% è utilizzabile dall'Amministrazione Comunale e che la stessa concede per la realizzazione di interventi di E.R.P. e/o concede in cambio della cessione di aree a standards, e/o concede in ragione della tutela paesistico-ambientale. Pertanto, i parametri di calcolo sono:

Comparto di Trasformazione Perequativa CTP/1

superficie St = 163.539 mq
Indice lft/c.v. = 2,21 mc/mq
n = 5
Percentuale di Edilizia Residenziale Libera = 60%
r=0.05

Comparto di Trasformazione Perequativa CTP/2

superficie St = 429.635 mq
Indice lft/c.v. = 0,89 mc/mq
n = 5
Percentuale di Edilizia Residenziale Libera = 60%
r=0.05

f) Area Artigianale Esistente - D3

L'area artigianale esistente è posta ad est del campo sportivo comunale, a nord della nuova stazione ferroviaria. Trattasi comunque di un comprensorio ormai saturo, già oggetto di strumento attuativo tutt'ora in vigore, per il quale vigono le relative norme tecniche di attuazione. In questo ambito si interviene solo nel rispetto della strumentazione urbanistica generale ed esecutiva e relative norme vigenti.

Superficie St = 26.560 mq



Indice lft = 1,90 mc/mq

n = 2

r=0.05

g) Area Artigianale di Ampliamento - D3/A

L'area artigianale di ampliamento D3/A è posta in adiacenza alla zona D3.

Per essa valgono le stesse norme di attuazione della zona D3. L'edificazione è subordinata all'approvazione di un PUE di iniziativa pubblica e/o pubblico/privata e/o privata.

superficie St = 18.550 mq

Indice lft = 1,90 mc/mq

n = 5

r=0.05

h) Area per Insedimenti Produttivi di tipo Artigianale ed Industriale di nuovo impianto - D4

Trattasi di un comprensorio di nuovo impianto posizionato a ridosso della S.S. n°7 oggetto di potenziamento. Questa zona è destinata alla realizzazione degli edifici ed impianti produttivi di tipo industriale e/o artigianale ed attrezzature connesse con le attività principali quali: uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, silos autorimesse e simili, mostre connesse con l'attività svolta dagli stabilimenti industriali, attrezzature ricreative e sociali al servizio degli addetti, abitazioni dei soli addetti alla custodia degli impianti o del titolare dell'impresa.

In detta area è consentito intervenire a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi PUE, attuativi del PUG, di iniziativa pubblica o privata o di iniziativa mista e/o PIP.

superficie St = 211.701 mq

Indice lft = 3,50 mc/mq

n = 5

r=0.05

i) Area per Insedimenti Produttivi di tipo Commerciale e Direzionale di nuovo impianto - D5

Trattasi di un comprensorio di nuovo impianto posizionato a ridosso della S n°7 in adiacenza alla zona industriale.



Questa zona è destinata alla realizzazione di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio nonché attività di supporto al settore produttivo, attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, deposito, rimesse, attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio (con esclusione del dettaglio alimentare) spazi di esposizione, purchè di carattere complementare all'attività produttiva nonché locali per le attività ricreative e sociali del personale impiegato fino ad un massimo pari al 40% della S.U. complessiva realizzabile da computarsi nell'ambito della stessa.

Sono ammesse attività di supporto al settore produttivo con interventi finalizzati ad attività terziarie, direzionali e genericamente connesse alla tecnologia informatica, oltre che quelli connessi al supporto delle attività di carico e scarico merci e di scambio intermodale.

E' consentita altresì la realizzazione di insediamenti produttivi di servizi e/o di tipo turistico-alberghiero.

L'attuazione del comparto è vincolata alla presentazione di un PUE di iniziativa pubblica, privata e/o mista pubblico/privata.

superficie St = 50.122 mq

Indice Ift = 3,50 mc/mq

n = 5

r=0.05

I) Aree per la realizzazione di Attrezzature pubbliche di Interesse Generale - F

Sono prioritariamente riservate ad interventi di iniziativa pubblica, pur non essendo esclusi quelli di iniziativa privata qualora le aree vengano ricomprese nei programmi pluriennali di attuazione del P.U.G. che verranno periodicamente formati dalla pubblica amministrazione e previo convenzionamento con la medesima.

Si opera mediante intervento a mezzo di concessione edilizia, previa stipula di apposita convenzione con la pubblica amministrazione al fine di regolamentare i rapporti tra pubblico e privato in relazione alle finalità che con l'intervento si intende perseguire e che dovranno concordare con i programmi che l'Amministrazione si prefigge.

Per la determinazione del valore dei terreni ai fini ICI in dette aree si tiene conto del contesto in cui sono inserite assumendo come valore di riferimento quello della destinazione limitrofa prevalente.



8 – AGGIORNAMENTI

I valori delle aree sopra definiti verranno rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT e ridotti per gli anni pregressi in base alla variazione annua dell'indice ISTAT da anno in anno registrata. La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT.

9. ALLEGATI

Sono allegati alla presente valutazione i seguenti elaborati:

Allegato n. 1 : Valore delle Aree Edificabili ai fini ICI