

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**Premessa**

Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore dell'area edificabile sarà quindi rappresentato dal prodotto tra il valore medio così come definito dalla tabella valori medi ed i coefficienti definiti riguardo a ciascuno degli elementi che il legislatore richiama nell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità/tipologia, e oneri di costruzione del fabbricato e presenza o meno di Concessione Edilizia) applicati di volta in volta a seconda delle caratteristiche dell'area edificabile.

Il risultato dovrà essere poi moltiplicato per i mq. che formano l'area edificabile.

Non viene previsto nessun abbattimento per le opere e le superfici da destinare all'urbanizzazione primaria in quanto la suddivisione e l'identificazione del valore rispettivamente per la zona di completamento e di espansione tengono già in debito conto della assenza (zone di espansione) o presenza (zone di completamento) delle opere e delle superfici da destinare all'urbanizzazione primaria attraverso la differenziazione del valore.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

$$\text{Valore Area} = [\text{V.mq (MICR) RIVALUTATO} \times \text{mq AREA}] \times \text{Z.ute} \times \text{C.tip} \times \text{C.lim}$$

Nel periodo di salvaguardia del PS al valore così determinato si applicano i coefficienti di cui alla tabella 5.

Nel caso in cui sull'area sia già stato rilasciato il Permesso a Costruire al valore così determinato si applica il coefficiente di cui alla tab. 6.

COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Tab. 1 - Valori medi riferiti all'01/01/2010 - Determinazione del Coefficiente V.mq (MICR) - Vedi Tav. 1

ZONA DI PRG	Microzona 1	Microzona 2
B - Residenziale di completamento	€ 94,50	€ 141,75
C - Residenziale di espansione	€ 32,90	€ 49,35
CC - Residenziali di espansione già convenzionate	€ 32,90	€ 49,35
C/U - Comparti Urbanistici	€ 32,90	€ 49,35
D1 - Industriale di completamento	€ 45,50	€ 68,25
D2 - Industriale di espansione	€ 24,30	€ 36,45
FB - Attrezzature di interesse collettivo di completamento	€ 94,50	€ 141,75
FC - Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione	€ 32,90	€ 49,35
R(n) – Rinnovo, riqualificazione e Ristrutturazione Urbanistica ¹	€ 32,90	€ 49,35

Rivalutazione per ogni anno di imposizione dei Valori medi Tabella 1

Posto a base 100, il valore medio dell'area al 1° Gennaio 2010, si applica, ai fini della rivalutazione annuale, un moltiplicatore determinato in funzione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato dall'ISTAT pari a

¹ Il valore si applica alle sole aree libere ubicate all'interno delle zone R(n) non pertinenti di edifici esistenti in quanto producono un indice. Per i fabbricati esistenti si prende il valore catastale. In caso di intervento, dopo l'inizio dei lavori si applica la tab. 7.

1,022 per il 2011;

1,054 per il 2012.

Tab. 2 - zone UTE - Determinazione del Coefficiente Z.ute – Vedi allegato “A” e Tav. 2

UBICAZIONE	Coefficiente Z.ute
Zona pregiata A1 (Microzona 2)	1
Zona centrale B1 e B2 (Microzona 2)	1
Zona semicentrale C1 (Microzona 2)	0,95
Zona periferica D1 (Microzona 2)	0,95
Zona suburbana E1 - Fraz. Pedecollinari e di Pianura (Microzona 2)	0,90
Zona suburbana E2 - Fraz. Collinari (Microzona 1)	1
Zona suburbana E3 - Fraz. Montane (Microzona 1)	1

Tab. 3 - Indici/tipologia - Determinazione del Coefficiente C.tip

ZONA DI PRG	Coeff.
B1 Residenziali di completamento (art.44 NTA PRG)	0,73
B2 Residenziali di completamento (art.45 NTA PRG)	1
B* Residenziali di completamento (art.48 NTA PRG)	0,96
B3 Residenziali di completamento (art. 46 NTA PRG)	1,27
B4 Residenziali di completamento (art. 47 NTA PRG)	1,58
C1 Residenziali di espansione estensive (art.52 NTA PRG)	1,2
C2 Residenziali di espansione intensive (art.53 NTA PRG)	1,96
C/U Comparti Urbanistici (art.55 NTA PRG)	0,80
D1 Artigianali ed Industriali di completamento (art.57 NTA PRG)	1,2
D2 Artigianali e Industriali di espansione (art.58 NTA PRG)	1,6
FB Attrezzature di interesse collettivo di completamento (art. 71 NTA PRG)	1
FC Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione (art. 72 NTA PRG)	1
R(n) Rinnovo, riqualificazione e Ristrutturazione Urbanistica (art. 49 NTA PRG)	1

Destinazione d'uso consentita.

Riguardo a questo coefficiente, poiché i valori determinati sono già differenziati in corrispondenza della diversa destinazione, residenziale e/o industriale di espansione e/o completamento, non si ritiene opportuno applicare alcun moltiplicatore per la fattispecie in questione.

Tab. 4 - Limitazioni all'edificabilità - Determinazione del Coefficiente C.lim

Nessuna limitazione	1
Nel caso di inedificabilità per prescrizioni di legge o derivanti da fasce di rispetto (es. distanza da corsi di acqua, elettrodotti)	0,80
Zone a rischio idraulico I.4a e I.4b del PS e P.I.4 del PAI Arno. La presente riduzione non si applica nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 142 comma 6 lettera d) della LRT 66/2011	0,60
Terreni edificabili che per dimensione non consentono l'edificabilità diretta (superficie < 100 mq)	0,50
Aree edificabili (B/D/FB/FC) fuori dal limite urbano. Sono esclusi le zone a lottizzazione C1 e C2 ed i comparti CF/U e CF/V per i quali vale la tab 5)	0,20

Per il calcolo del valore dell'area si utilizza un unico coefficiente riduttivo. In presenza di due o più coefficienti si prende a riferimento quello più basso.

Nel caso in cui il terreno sia interessato solo parzialmente dalle limitazioni di cui sopra il coefficiente riduttivo verrà applicato alla sola superficie interessata.

Tab. 5 - Coefficienti relativi alle salvaguardie del Piano Strutturale (art 65 e 69 NTA PS)

ZONA DI PIANO REGOLATORE GENERALE		Rapporto
B1	Residenziali di completamento (art.44 NTA PRG)	0,75
B1	Residenziali di completamento (art.44 NTA PRG) con riduzione di indice perché in presenza di andamento planimetrico in forte pendenza superiore al 30% e/o nelle aree vincolate dalla Soprintendenza Codici univoci vincolo 9047289 e 9047063)	0,65
B2	Residenziali di completamento (art.45 NTA PRG)	0,90
B*	Residenziali di completamento (art.48 NTA PRG)	1
B3	Residenziali di completamento (art. 46 NTA PRG)	0,90
B4	Residenziali di completamento (art. 47 NTA PRG)	1
C1	Residenziali di espansione estensive (art.52 NTA PRG)	0,85
C2	Residenziali di espansione intensive (art.53 NTA PRG)	0,85
CF/U6	Piano attuativo unitario Alberghi-Nuovo centri (art. 55/6 NTA PRG)	0,40
CF/U7 - CF/U8	Piano attuativo unitario Collodi (art. 55/7 NTA PRG)	0,30
CV/U9	Piano attuativo unitario Parco Residenziale Turistico di Veneri (art. 55/9 NTA PRG)	0,90
CF/U10	Piano attuativo unitario Piano di Zona Centro di Veneri (art. 55/10 NTA PRG)	0,40
CF/U11	Piano attuativo unitario Residenziale turistico di Veneri (art. 55/11 NTA PRG)	0,70
CF/U13	Piano attuativo unitario Viale Europa – Via degli Orti (art. 55/13 NTA PRG)	0,40
D1	Artigianali ed Industriali di completamento (art.57 NTA PRG)	1,00
D2	Artigianali e Industriali di espansione (art.58 NTA PRG)	1,00
FB	Attrezzature di interesse collettivo di completamento (art. 71 NTA PRG)	0,85
FC	Attrezzature di interesse collettivo di nuova previsione (art. 72 NTA PRG)	0,85
R(n)	Rinnovo, riqualificazione e Ristrutturazione Urbanistica (art. 49 NTA PRG)	0,85

Tab. 6 - Aree per le quali è stata già rilasciato il titolo edilizio

Per calcolare il valore di un' area nella quale sia stata già rilasciato il permesso a costruire o SCIA, va considerato oltre al valore dell'area gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, il costo di costruzione e le spese per la progettazione.

Coef. 1,20

Tab. 7 - Valore area in caso di utilizzazione edificatoria per interventi di Restauro, Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'ex articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (oggi DPR 380/2011 art. 3 c. 1 lettera c), d), f) art. 10 c. 1 lettera b) e c) e LRT. 1/2005 art. 78 c. 1 lettera f) e h) e art. 79, c. 2 lettera c) e d)) si utilizza come valore unitario (a mq) di riferimento durante tutto il periodo in cui vengono svolti i lavori sino alla loro ultimazione (art.5 comma 6 D.Lgs. 504/92) il valore dell'area di intervento è pari al valore medio per le zone Residenziali di Completamento – zone B (tabella 1) relativamente alla microzona dove è posto il fabbricato (valore con rivalutazione ISTAT) moltiplicato per la superficie coperta e il numero dei piani

ALLEGATO A

abitabili/agibili (sono esclusi i locali interrati e le soffitte). A tale valore deve essere poi applicata la maggiorazione della tabella 6.

Tale procedura non è utilizzabile per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi la base imponibile rimane il Valore Catastale.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

$$\text{Valore Area} = [\text{V.mq (MICR) RIVALUTATO} \times \text{mq SUPERFICIE COPERTA} \times \text{n}^\circ \text{ PIANI}] \times 1,20$$
