



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia
Servizi al cittadino e alle imprese,
Gestione, Promozione e Sviluppo del Territorio, Finanze e Personale
Servizio Urbanistica

Prot. int.214

Monsummano Terme, 15/09/2014

AI DIRIGENTE

sede -

ALL'ASSESSORE URBANISTICA

sede -

OGGETTO: Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014.

La presente relazione ha per scopo la determinazione del "più probabile valore medio" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili inserite nel R.U del Comune di Monsummano Terme, al fine di fornire all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo IMU per l'anno 2014.

Ai fini della quantificazione di tale base imponibile, l'art.5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che *"per 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, della destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

La stima delle aree riveste carattere di generalità e di riferimento, in quanto estesa a tutto il territorio comunale, pur con una valutazione diversa in relazione alle zone territoriali, e costituisce:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi dell'onere a cui è tenuto a far fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito a mq. di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore determinato deriva da un processo di stima sintetico/comparativo costruito:

- a) su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico;
- b) su criteri di stima che si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, che sono stati oggetto di recenti compravendite o valutazioni;
- c) su informazioni assunte in merito alle realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità del mercato.



Nel merito della presente valutazione, si ritiene opportuno precisare che *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi medesimo*”.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

Il Regolamento Urbanistico pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e rappresenta lo strumento con il quale il comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando all'interno dei vari ambiti di trasformazione ed ambiti del tessuto consolidato le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e i relativi parametri edificatori.

Prendendo in esame le N.T.A. e le tavole allegate al R.U. adottato (in particolare la Tav.2.0 legenda) si possono individuare i vari ambiti urbanistici.

Ambiti del regolamento urbanistico	
Denominazione zone urbanistiche attribuite dal R.U.	Ulteriori specifiche
Città storica	
zone A, aree in piani di recupero approvati	Hanno valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate; sono prive di indice di fabbricabilità è prevista una edificabilità solo in presenza di piano di recupero limitato alla realizzazione delle volumetrie esistenti
Città della prima espansione:	
zone B (B1,B2,B3,B4) a prevalente destinazione residenziale; zone D(D1,D2,) a prevalente destinazione produttiva e terziaria	Si trovano all'interno del tessuto edificato e sono zone urbanizzate
Città degli interventi pianificati:	
destinazione prevalente residenziale: B5, B6, BR destinazione prevalente produttiva e terziaria D0,D1.S, D3)	B6 sono zone a prevalente destinazione residenziale, risultante da piani attuativi o da altri strumenti attuativi realizzati, in corso di realizzazione o approvati convenzionati.
Città della trasformazione:	
zone IDC.R(residenziale) zone IDC.P(produttivo terziario) zone RU rigenerazione urbana zone PC progetti di centralità zone PRA di riqualificazione urbana	Aree per interventi di completamento che richiedono adeguamenti, miglioramenti e nuove opere di urbanizzazione. Sono aree i cui interventi sono subordinati a piani attuativi.
Aree interessate da interventi di addizione alla città esistente - zone C e D7 -	
Aree interessate ad Interventi di trasformazione differita - zone CD -	



Città dei servizi	
Zone F (F1,F2,F3,F4,F5)- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale.	Aree pubbliche o preordinate all'acquisizione
Zone F (f6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)zone per i servizi turismo, tempo libero e salute	

DETERMINAZIONE DEL VALORE NEI SINGOLI AMBITI E SOTTOZONE TIPO

La città esistente:

- città storica,
- città della prima espansione ;
- città degli interventi pianificati;

La città storica è individuata dalle zone A articolate nelle seguenti sottozone:

- zona A1 che identificano i centri storici e aggregati minori della collina ;
- zona A2 che identificano la struttura di impianto storico del capoluogo;
- zona A3 che identificano gli insediamenti ed i centri minori della pianura.

Queste sono aree comprese nei centri storici, ossia quelle parti di territorio comunale di Monsummano Terme qualificato da insediamenti di antica formazione.

La possibilità edificatoria limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di piano attuativo/piano di recupero limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti. Questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato.

Si attribuisce un valore puramente indicativo di €150.00/mq.

La città della prima espansione urbana:

- 1) - città della prima espansione urbana a prevalente destinazione residenziale;
- 2) - città della prima espansione urbana a prevalente destinazione produttiva terziaria (industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva).

1)Città della prima espansione urbana a prevalente destinazione residenziale

È individuata dalle **zone B** (B0,B1,B2,B3,B4) zone totalmente o parzialmente edificate che si trovano in zone completamente urbanizzate con possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire. Queste aree risultano i lotti liberi o le aree non di pertinenza a fabbricati esistenti che consentono edificabilità anche in ampliamento.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta soggette ad intervento diretto un valore puramente indicativo di € 155.00/mq.

2)Città della prima espansione urbana a prevalente destinazione produttiva terziaria (industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva)



È individuata dalle **zone D (D1, D2)** zone totalmente o parzialmente edificate che si trovano in zone completamente urbanizzate con possibilità di intervento diretto mediante permesso di costruire.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta soggette ad intervento diretto un valore puramente indicativo di € 85,00/mq.

La città degli interventi pianificati :

1)destinazione prevalente residenziale: B5, B6, BR

Le zone B5 sono aree interessate da piani attuativi o piani di comparto attuati o in corso di attuazione approvati dal primo R.U. pertanto la loro valutazione sarà inferiore, necessitando di opere di urbanizzazione, rispetto alle altre aree ricadenti in zona B ma già urbanizzate.

Le zone classificate dallo strumento urbanistico (BR) sono aree in cui la possibilità edificatoria limitata, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di piano attuativo/piano di recupero o piano unitario di intervento limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta soggette a piano attuativo un valore puramente indicativo di € 60.00/mq.

Nel caso in cui il piano attuativo sia già stato convenzionato il valore è ridotta del 20% pari a € 48,00al mq.

2)destinazione prevalente produttiva e terziaria (D0,D1.S, D3)

Le zone classificate dallo strumento urbanistico (D0) sono aree in cui la possibilità edificatoria limitata, per interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di piano attuativo/piano di recupero o piano unitario di intervento limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti.

Si attribuisce a queste aree la cui edificabilità è soggetta a piano attuativo un valore puramente indicativo di € 50.00/mq. Nel caso in cui il piano attuativo sia già stato convenzionato il valore è ridotta del 20% pari a € 40,00€ al mq.

La città della trasformazione:

Questo ambito viene interessato da aree che richiedono interventi di completamento dei tessuti edilizi che richiedono adeguamenti, miglioramenti, delle opere di urbanizzazione e si distinguono:

- 1) zone IDC.R a destinazione prevalentemente residenziale;
- 2) zone IDC.P a destinazione prevalentemente produttiva e/o terziaria;
- 3) zone RU in queste zone sono previsti interventi di rigenerazione urbana ed interventi di riqualificazione delle aree degradate;
- 4) zone PC progetti di centralità;
- 5) zone PRA interventi di riqualificazione urbana;

Si attribuisce, a queste aree la cui edificabilità è subordinata alla presentazione di piani attuativi ed alla necessità di consistenti opere di urbanizzazione, un valore di € 60,00 per le aree a destinazione residenziale e € 50,00 a quelle a destinazione produttivo/terziario.



Aree interessate da interventi di addizione alla città esistente

sono quelle aree dove sono previsti interventi di addizione alla città esistente con interventi di ricucitura di espansione delle infrastrutture e dei tessuti edilizi esistenti comportando incremento di opere di urbanizzazione e si distinguono in funzione della destinazione:

zone C a destinazione prevalentemente residenziali;

zone F7 a destinazione prevalentemente produttivo/terziaria

anche in queste aree che necessitano particolari interventi di espansione delle infrastrutture e opere di urbanizzazione il valore attribuibile è lo stesso attribuito a quelle aree ricadenti in zone IDC.R e IDC.P: € 60,00 per le aree a destinazione residenziale e € 50,00 a quelle a destinazione produttivo/terziario.

Aree interessate ad Interventi di trasformazione differita

sono aree i cui interventi possono solo essere attivati mediante l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica o dei crediti edilizi.

Si attribuisce un valore puramente indicativo di €/mq.5,00

La Città dei servizi

1) aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3, F4, F5)

2) aree per servizi turismo, tempo libero e salute.(F7,F8,F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)

Aree per attrezzature di interesse generale (F1, F2, F3, F4, F5) sono quelle aree che il comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche, o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazione di opere di interesse collettivo pertanto, **a queste aree viene attribuito un valore indicativo di € 50,00/mq.**

Aree per servizi turismo, tempo libero e salute.(F7,F8,F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)

sono quelle aree necessarie allo sviluppo a livello comunale del sistema funzionale del turismo e dell'ambiente

a queste aree viene attribuito un valore indicativo di € 20,00/mq.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

In caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente all'impossibilità di accorpamento a terreno edificabile contermini si possono applicare le seguenti riduzioni:

- terreno con una superficie fino a 100mq.....valore € 0;
- terreno con una superficie compresa tra 101mq e 250 mq.....valore ridotto del 50%;
- terreno con una superficie compresa tra 251 mq e 500 mq.....valore ridotta del 25%

Per i terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità, (l'area di rispetto cimiteriale, la fascia di 10 m lungo i corsi d'acqua e l'esistenza di elettrodotti) che non possono essere accorpati con i terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore unitario a mq. verrà abbattuto del 50%;;

Considerato che alcuni comparti edificatori previsti dal R.U. Vigente con l'adozione della variante generale sono stati modificati nel loro assetto urbanistico, pertanto nel rispetto delle norme di salvaguardia non avendo una immediata potenzialità edificatoria è attribuibile a queste aree un valore indicativo pari a € 10.00 al mq.

Nel caso di fabbricati realizzati, non ultimati, non ancora accampionati, quindi privi di rendita, il valore viene attribuito al terreno utilizzato, per la realizzazione del fabbricato sfruttando la potenzialità edificatoria della zona. Lo stesso principio vale anche per porzione di fabbricato.

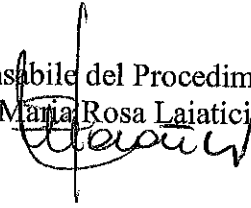


TABELLA RIEPILOGATIVA

AMBITI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO		
Denominazione zone urbanistiche attribuite dal R.U.	Ulteriori specifiche	Valore in euro al mq.
Città storica:		
Zone A	Hanno valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate; sono prive di indice di fabbricabilità è prevista una edificabilità solo in presenza di piano di recupero limitato alla realizzazione delle volumetrie esistenti	€ 150,00
aree interessate da piani di recupero approvati		€ 150,00
Città della prima espansione		
zone B (B1,B2,B3,B4) a prevalente destinazione residenziale;	Si trovano all'interno del tessuto edificato e sono zone urbanizzate	€ 155,00
zone D(D1,D2,) a prevalente destinazione produttiva e terziaria		€ 85,00
Città degli interventi pianificati:		
destinazione prevalente residenziale: B5, B6, BR	Piano attuativo convenzionato	€ 60,00
	Piano attuativo da presentare	€48,00 (riduzione 20%)
destinazione prevalente produttiva/terziaria D0,D1.S, D3)	Piano attuativo convenzionato	€ 50,00
	Piano attuativo da presentare	€ 40,00 (riduzione 20%)
Città della trasformazione:		
zone IDC.R(residenziale)	Aree per interventi di completamento che richiedono adeguamenti ed opere di urbanizzazione. Sono aree i cui interventi sono subordinati a piani attuativi.	€ 60,00
zone IDC.P(produttivo terziario)		€ 50,00
zone RU rigenerazione urbana		€ 60,00
zone PC progetti di centralità		€ 60,00
zone PRA di riqualificazione urbana		€ 60,00
Aree interessate da interventi di addizione alla città esistente zone - C e D7 -		€ 60,00
Aree interessate ad Interventi di trasformazione differita (CD)	€ 5,00	

La Città dei servizi		
Zone F (F1,F2,F3,F4,F5)- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale.	Aree pubbliche o preordinate all'acquisizione	€ 50,00
Zone F (F6,F7,F8,F9,F10,F11,F12)zone per i servizi turismo, tempo libero e salute		€ 20,00

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Maria Rosa Laiatici



V°
Il Dirigente
Dott. Pileggi Antonio

