



COMUNE DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 45 Del 1 Aprile 2003

OGGETTO: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. DELLE AREE A DESTINAZIONE EDIFICATORIA PREVISTE DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno 2003 il giorno uno del mese di Aprile presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

| | | Presente/Assente |
|-------------------------|--------------|------------------|
| 1. FONTANELLI PAOLO | Sindaco | P |
| 2. CAVALLARO COSTANTINO | Vice Sindaco | P |
| 3. ANGIOLINI FABIANA | Assessore | P |
| 4. BALDOCCHI MASSIMA | Assessore | P |
| 5. CAVA CESARE | Assessore | A |
| 6. ELIGI FEDERICO | Assessore | P |
| 7. FRANCHINI DARIO | Assessore | P |
| 8. LANDUCCI NICOLA | Assessore | P |
| 9. MACALUSO CARLO | Assessore | P |
| 10. MONTANO SALVATORE | Assessore | P |
| 11. SARDU GIUSEPPE | Assessore | P |
| 12. STORCHI BIANCA | Assessore | P |
| 13. VIALE GIOVANNI | Assessore | P |

Partecipa alla riunione il Sig. NOBILE ANGELA, Segretario Generale

Presiede il Sig. FONTANELLI PAOLO , Sindaco.

OGGETTO: Criteri per la determinazione dei valori di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. delle aree a destinazione edificatoria previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la propria deliberazione n. 114 del 25/06/2002 con la quale sono stati indicati criteri e valori di mercato ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, riferiti alle aree con destinazione edificatoria individuate dal previgente P.R.G.;

VISTO che per l'effettuazione degli ulteriori accertamenti ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili è necessario individuare il valore di mercato relativo alle aree fabbricabili previste dal vigente Regolamento Urbanistico;

PRESO ATTO che è stata effettuata a tal proposito, da parte del Servizio Pianificazione del Territorio, un'analisi delle potenzialità edificatorie e dei valori di mercato tesa all'individuazione dei valori medi delle aree fabbricabili suddivise per destinazioni urbanistiche omogenee relativa al vigente Regolamento Urbanistico:

- relazione (all. 1);
- planimetria (all. 2);

RITENUTO necessario assumere tali valori come riferimento al fine dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili del valore delle aree aventi destinazione edificatoria;

VISTO il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art.49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale allegato A);

A voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

-di stabilire, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, a partire dal 1 gennaio 2002, i valori di mercato di seguito riportati, riferiti alle aree con destinazione e potenzialità edificatoria individuate dal vigente Regolamento Urbanistico:

-il territorio urbano e non urbano, è classificato in tre categorie (vedi planimetria allegata):

- fascia A
- fascia B
- fascia C

classificazione estesa a tutte le aree con potenzialità edificatorie, rilevate dal Regolamento Urbanistico.

Valori di riferimento

Zona ippica 35.00 euro mq

-aree libere comprese nelle tipologie dalla C1a alla Q3c, per le analogie di capacità edificatoria che possono produrre partecipando ad incrementi edificatori **dipendenti**

Fascia A 55.00 euro mq

Fascia B 50.00 euro mq

Fascia C 45.00 euro mq

-aree comprese negli assetti C2bA, Q3d e Q3e per la capacità edificatoria **indipendente**

Fascia A 400.00 euro mq

Fascia B 300.00 euro mq

Fascia C 200.00 euro mq

-aree comprese negli assetti:

PQ1, PQ2 70.00 euro mq

PQ3 60.00 euro mq

SQ1, SQ2, SQ3 80.00 euro mq

per le motivazioni differenziate di operatività nell'ambito degli assetti

-aree comprese negli assetti specialistici di riconversione funzionale – Calambrone

SQ1f 70.00 euro mq

-aree comprese nelle zone sportive (art. 1.3.1.3) e nei Parchi Urbani regolamentati da Piani Attuativi approvati con la sola esclusione delle aree destinate ad attività agricola ed orticola

35.00 euro mq

-aree comprese nelle “altre attrezzature” (art. 1.3.1.4) 100.00 euro mq

-tutte le aree con destinazione caratterizzata da **esclusivo** intervento pubblico, quindi soggetta ad esproprio, comprese nella:

Fascia A 40.00 euro mq

Fascia B 35.00 euro mq

Fascia C 30.00 euro mq

Per le aree comprese nelle schede di trasformazione e nei piani attuativi, operativi, prodotti dal PRG e per gli ambiti a concessione convenzionata è opportuno fare una stima facendo riferimento alle superfici utili lorde massime realizzabili (SLU)

Prevalentemente residenziale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 800.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 700.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 600.00 euro mq/SLU |

Direzionale – commerciale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 650.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 550.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 450.00 euro mq/SLU |

Artigianale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 350.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 250.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 150.00 euro mq/SLU |

Per la suddivisione del territorio nelle suddette fasce, si fa riferimento alle seguenti UTOE con esclusione di quelle comprese nel Parco Naturale (come da planimetria all. 2):

Fascia A = 1 – 2 – 3 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 38 – 39

Fascia B = 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 30 – 31 – 40

Fascia C = 14 – 26 – 27 – 28 – 29 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37

-di riservarsi la revisione dei criteri e delle valutazioni sopra riportate in relazione a future mutazioni del mercato immobiliare.



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. _____

Pisa, 3 marzo 2003

Oggetto: Criteri per la determinazione dei valori di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. delle aree a destinazione edificatoria previste dal vigente Regolamento Urbanistico.

Relazione

Premessa

Con l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico (Regolamento Urbanistico), pubblicato sul BURT del 27.12.2001, lo stesso è divenuto efficace anche per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Il Regolamento Urbanistico stabilisce le modalità di intervento sul territorio, classifica il territorio stesso, determina i parametri di riferimento.

Il territorio è stato suddiviso in:

- non urbano
- urbano.

Nel territorio non urbano è collocata la zona ippica (art. 1.1.1.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico) con un indice di fabbricabilità pari a 0,4 mc/mq, territoriale, l'area è soggetta ad apposito piano attuativo d'insieme (l'Amministrazione Comunale ha iniziato i lavori di redazione del Piano Attuativo), pertanto l'effettiva utilizzazione edificatoria avverrà con l'operatività di detto Piano.

Nel territorio urbano si dovranno ritrovare le aree non pertinenziali l'edificato esistente, quindi libere, che possono produrre redditi.

L'art. 1.2.1.1 "ambiti di impianto pre-urbano originari" (C1a) consente interventi di realizzazione di locali autorimessa.

L'art. 1.2.1.2 "ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati" (C1b) consente interventi in ampliamento sino al 20% dell'esistente.

L'art. 1.2.1.3 "ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto compatto" (C2aA) consente interventi in ampliamento sino al 40% dell'esistente.

L'art. 1.2.1.4 "ambiti di impianto urbano storico originario a villaggio unitario" (C2aB) consente interventi per locali autorimessa.

L'art. 1.2.1.5 "ambiti di impianto urbano storico originario con tessuto rado" (C2aC) consente interventi in ampliamento sino al 40% dell'esistente.

L'art. 1.2.1.6 "ambiti di impianto urbano storico originario a case a schiera" (C2aD) consente interventi in ampliamento sino al 40% dell'esistente.

L'art. 1.2.1.7 "ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati" (C2b) consente interventi in ampliamento sino al 20% dell'esistente.

L'art. 1.2.2.1 "assetti urbani recenti a villaggio unitario" (Q1) consente interventi in ampliamento sino al 20% dell'esistente.

L'art. 1.2.2.2 "assetti urbani recenti discendenti da piani attuativi" (Q2) consente interventi in ampliamento sino al 20% dell'esistente.

L'art. 1.2.2.3 "assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari" (Q3a) consente interventi in ampliamento sino al 20% dell'esistente.

L'art. 1.2.2.4 "assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo" (Q3b) consente incrementi con un parametro massimo di mq/mq 0,40.

L'art. 1.2.2.5 "assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo" (Q3c) consente incrementi sino al 40% dell'esistente.

Per tutte le aree libere comprese in questi assetti è stimabile un unico parametro di valutazione.

Per gli assetti compresi negli articoli 1.2.2.6 "assetti urbani recenti suscettibili di nuova edificazione" (Q3d) e 1.2.2.7 "assetti urbani recenti suscettibili di incrementi del carico insediativo e di nuova edificazione" (Q3e) e 1.2.1.7 "ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterati a tessuto compatto" (C2bA) la valutazione dovrà essere maggiore in quanto l'utilizzo edificatorio risulta indipendente da condizionamenti.

Per gli articoli 1.2.2.8 "insediamenti produttivi singoli" (PQ1), 1.2.2.9 "aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi" (PQ2), 1.2.2.10 "aree specialistiche per la produzione di beni e servizi da qualificare in base a progetti unitari" (PQ3) deve essere ritrovata apposita valutazione.

Per gli articoli 1.2.2.11 "insediamenti specialistici saturi" (SQ1), 1.2.2.13 "insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo" (SQ2), 1.2.2.14 "insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari" (SQ3) deve essere ritrovata apposita valutazione.

Per l'articolo 1.2.2.12 "assetti specialistici di riconversione funzionale" (SQ1f) deve essere ritrovata apposita valutazione.

Costituiscono reddito anche le aree sportive art. 1.3.1.3 "aree a verde sportivo" e quelle speciali art. 1.3.1.4 "altre attrezzature" oltre che quelle destinate ad impianti distributori carburanti, quando identificate, per tutte queste aree deve essere data apposita valutazione.

Per le schede di trasformazione, a fine edificatorio (art. 1.6.1 e 1.6.2), è opportuno, per la molteplicità dei casi, individuare un'apposita modalità di lettura, quindi l'applicazione di parametri e di correttivi, così come per gli ambiti soggetti a concessione convenzionata a fine edificatorio (art. 1.6.3 delle NTA).

Per le valutazioni si deve tener conto della localizzazione delle aree, si ritiene opportuno di poter classificare il territorio urbano e non urbano, omogeneo almeno in tre categorie:

- fascia A
- fascia B
- fascia C

classificazione da estendere a tutte le aree con potenzialità edificatorie, rilevate dal Regolamento Urbanistico.

Considerazioni di stima

Per la zona ippica 35.00 euro mq

Le aree libere comprese nelle tipologie dalla C1a alla Q3c, per le analogie di capacità edificatoria che possono produrre partecipando ad incrementi edificatori **dipendenti**

Fascia A 55.00 euro mq

Fascia B 50.00 euro mq

Fascia C 45.00 euro mq

Per le aree comprese negli assetti C2bA, Q3d e Q3e per la capacità edificatoria **indipendente**

Fascia A 400.00 euro mq

Fascia B 300.00 euro mq

Fascia C 200.00 euro mq

Per le aree comprese negli assetti:

PQ1, PQ2 70.00 euro mq

PQ3 60.00 euro mq

SQ1, SQ2, SQ3 80.00 euro mq

per le motivazioni differenziate di operatività nell'ambito degli assetti

Per le aree comprese negli assetti specialistici di riconversione funzionale - Calambrone

SQ1f 70.00 euro mq

Per le aree comprese nelle zone sportive (art. 1.3.1.3) e nei Parchi Urbani regolamentati da Piani Attuativi approvati con la sola esclusione delle aree destinate ad attività agricola ed orticola

35.00 euro mq

Per le aree comprese nelle "altre attrezzature" (art. 1.3.1.4) 100.00 euro mq

Per tutte le aree con destinazione caratterizzata da **esclusivo** intervento pubblico, quindi soggetta ad esproprio, comprese nella:

Fascia A 40.00 euro mq

Fascia B 35.00 euro mq

Fascia C 30.00 euro mq

Per le aree comprese nelle schede di trasformazione e nei piani attuativi, operativi, prodotti dal PRG e per gli ambiti a concessione convenzionata è opportuno fare una stima facendo riferimento alle superfici utili lorde massime realizzabili (SLU)

Prevalentemente residenziale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 800.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 700.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 600.00 euro mq/SLU |

Direzionale – commerciale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 650.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 550.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 450.00 euro mq/SLU |

Artigianale

| | |
|----------|--------------------|
| Fascia A | 350.00 euro mq/SLU |
| Fascia B | 250.00 euro mq/SLU |
| Fascia C | 150.00 euro mq/SLU |

Per la suddivisione del territorio nelle suddette fasce, si fa riferimento alle seguenti UTOE, con l'esclusione di quelle comprese nel Parco Naturale:

Fascia A = 1 – 2 – 3 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 38 – 39

Fascia B = 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 30 – 31 – 40

Fascia C = 14 – 26 – 27 – 28 – 29 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37

Il Funzionario
Geom. Gabriele Ricoveri

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei