



**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 93 Del 12 Maggio 2016

**OGGETTO: DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (D. LGS. 15/12/1997 N. 446 ART. 5
LETT. G)**

Il giorno **12 Maggio 2016** alle ore **15:00** nel Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti gli assessori contrassegnati:

<input checked="" type="checkbox"/>	1) ANTONELLI ALESSIO	Sindaco
<input checked="" type="checkbox"/>	2) CATELANI GIORGIO	Vice Sindaco
<input checked="" type="checkbox"/>	3) RIBECHINI ALESSANDRO	Assessore
<input checked="" type="checkbox"/>	4) MELLEA FERNANDO PIERO ROSARIO	Assessore
<input checked="" type="checkbox"/>	5) INNOCENTI SILVIA	Assessore
<input type="checkbox"/>	6) BARSOTTI LUCA	Assessore
<input checked="" type="checkbox"/>	7) NATI CRISTINA	Assessore

Risultano assenti N° 1 componenti.

Presiede la Giunta **ANTONELLI ALESSIO** nella qualità di **SINDACO**
Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE ASFALDO BRUNELLA**.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni nella legge 22/12/2011 n. 214, è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (cd. I.M.U), sostitutiva, tra le altre, dell'Imposta Comunale sugli Immobili (cd. I.C.I.);
- ai sensi del comma 3 del suddetto art. 13 del D.L. n. 201/2011 *“la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.L. gs. 30 dicembre 1992 n. 504 e dai commi 4 e 5 del presente articolo”*;
- il citato comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 dispone che *“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”*;
- l'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, riferito in maniera specifica alla sostituita I.C.I. ma tuttora vigente ed utilizzabile in ambito I.M.U., demanda alla potestà regolamentare comunale la facoltà di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;
- con deliberazioni n. 47 del 25/09/2012 e successive modificative n. 36 del 25/06/2013 e 16 del 18/05/2015, il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento sull'imposta municipale propria ed all'art. 4 comma 5, ricalcando la previsione di cui all'art. 6 comma 6 del regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, ha rimesso alla competenza della Giunta Comunale la facoltà di stabilire periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili;
- con propria deliberazione n. 35 del 26/03/2009 sono stati determinati ai fini ICI i valori venali di riferimento dei terreni edificabili, rimasti finora invariati;

Considerato che, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.L. 04/07/2006 n. 223 convertito nella legge 04/08/2006 n. 248, ai fini dell'applicazione del citato D.Lgs. n. 504/1992 *“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 del medesimo”*;

Dato atto che, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 19/03/2015, pubblicata sul Burt n.17 parte II del 29/04/2015, è stato variato il Piano Strutturale e, con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015, pubblicata sul Burt n. 20 parte II del 20/05/2015, è stata definitivamente approvata la Variante di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico;

Ritenuto pertanto opportuno provvedere alla rideterminazione del valore medio delle aree fabbricabili ai fini dell'individuazione della base imponibile per l'applicazione della imposta cd. I.M.U. per l'anno 2016 così come risultante dalla tabella allegata (**Allegato A**) dando atto che, come meglio precisato nella relazione tecnica esplicativa allegata (**Allegato B**) ed alla quale integralmente si rimanda, la determinazione del valore medio delle aree fabbricabili è frutto di stime di carattere generale in quanto estese all'intero territorio comunale, seppur differenziate in relazione alle diverse zone territoriali, ed intende costituire un mero riferimento per il contribuente, tenuto comunque a conoscere il valore indicativo delle aree possedute ai fini impositivi, nonché uno strumento utile all'Ufficio Tributi per l'immediata verifica dell'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente stesso con l'obiettivo, voluto dalla legge, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso tra i cittadini e l'amministrazione;

Visto, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile della Macrostruttura Pianificazione del Territorio/Patrimonio (**Allegato C**)

Acquisita la dichiarazione espressa, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Responsabile della Macrostruttura Economico - Finanziaria circa il fatto che la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente (**Allegato D**);

con voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

- 1) Ai sensi dell'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, ed in conformità alle previsioni dell'art. 4 comma 5 del vigente Regolamento sull'imposta municipale propria, di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili così come risultanti dalla tabella allegata (**Allegato A**) e qui espressamente approvata e costituente parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Di dare atto che i criteri utilizzati per la redazione della suddetta tabella sono esplicitati nella relazione allegata (**Allegato B**) e qui anch'essa espressamente approvata.
- 3) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi LA GIUNTA COMUNALE

In ragione dell'approssimarsi della scadenza prevista per il pagamento della prima rata I.M.U., con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente verbale è stato approvato e qui di seguito sottoscritto:

II SINDACO
ANTONELLI ALESSIO

II SEGRETARIO COMUNALE
ASFALDO BRUNELLA

Iniziata la pubblicazione il

Rep. N. _____

ESECUTIVA il _____ ai sensi di Legge previa pubblicazione
all'Albo Pretorio dal _____ al _____ senza opposizioni.

II SEGRETARIO COMUNALE



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.Lgs. 267/2000

La sottoscritta Ing. Luisa Nigro – Responsabile della Macrostruttura Pianificazione del Territorio / Patrimonio, vista la proposta di deliberazione ad oggetto:

“DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU (D. LGS. 15/12/1997 N. 446 ART. 5 LETT. G)”

visto l'art.49 del D.Lgs. 267/2000

ESPRIME

parere favorevole all'adozione di detta deliberazione, relativamente alla regolarità tecnica.

Cascina, 11/05/2016

Il Responsabile
(Ing. Luisa Nigro)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luisa Nigro', written over the printed name.

2016

Tabella dei valori di riferimento generali (€/mq)

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 1 - capoluogo ¹	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 2 - suburbana ²	VALORE DI RIFERIMENTO - microzona 3 - extraurbana ³
Area Urbana Storica	94,00 ⁴	95,00 ⁴	78,00 ⁴
Residenziale di completamento (art.25.1)	113,50	114,50	94,00
Lotti liberi (art.25.2)	45,00 ⁶	46,00 ⁵	38,00 ⁵
Insehlamenti produttivi (art.27.1)	63,00 ⁶ 93,00 ⁷	68,00 ⁶ 98,00 ⁷	-----
Insehlamenti produttivi sparsi (art.28)	-----	-----	50,00 ⁶ 72,00 ⁷
Aree per l'istruzione (art.21.1)	15,00	10,00	7,00
Aree per attrezzature di Interesse comune (art.21.2)	55,00	56,00	45,00
Aree per strutture private di Interesse pubblico (art.22)	55,00	56,00	45,00
Verde attrezzato e per il tempo libero (art.21.3)	20,00	14,00	10,00
Aree per parcheggi (art.21.4)	20,00	14,00	10,00
Verde Privato (art.29)	34,00	34,00	28,00
Verde Sportivo (art.30)	Da determinare caso per caso con stima diretta		
Aree per attività estrattive (art.32)	Da determinare caso per caso con stima diretta		

¹ Centrale/Capoluogo - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

² Suburbana/Marciana, Navacchio, San Frediano, Visignano, San Prospero, San Giorgio, Zambra, Badia, San Sisto, ecc. - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

³ Suburbana/Extraurbana, Latignano, Arnaccio, Santo Stefano a Macerata - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

⁴ Nel caso si tratti di area pertinenziale di fabbricato il valore va ulteriormente moltiplicato per il rapporto Volume esistente/Superficie Fondiaria.

⁵ Valore da applicare in assenza di dimensionamento assegnato. In caso di assegnazione del dimensionamento il valore sarà quello si stima.

⁶ Valore nel caso in cui sia ammessa solo la destinazione artigianale.

⁷ Valore nel caso in cui siano ammesse le destinazioni artigianali, commerciali, direzionali.

2016

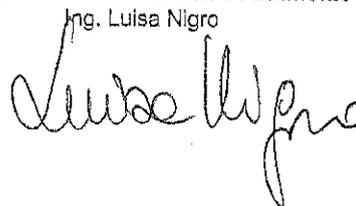
Tabella dei valori di riferimento disciplina urbanistica di dettaglio (€/mq)

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione: TR 4.4	54,00	Aree di trasformazione CM 28.1 e 28.2	23,00
Aree per Aree di trasformazione: TR 4.6	58,00	Aree di trasformazione CM 9.1 e 9.2	9.1: 56,00 9.2: 29,00
Aree di trasformazione: TR 9.4	57,00	Aree di trasformazione PR 38.2	128,00
Aree di trasformazione: TR 16.4	40,00	Aree di trasformazione PR 40	18,00
Aree di trasformazione: TR 17.1b	24,00	Aree di trasformazione PR 47	19,80
Zone F F 4.8	15,00	Aree di trasformazione PR 48	55,00 ⁸
Zone F F 15.3	51,00	Aree di trasformazione B*19	207,00
Zone F F 37.1	6,00 ³	Aree di trasformazione B*21 a/b	144,00
Aree di trasformazione RQ 4.2	345,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 26	4,00 ¹⁰
Aree di trasformazione RQ 4.9	257,00	Aree di trasformazione PARCO 29 2/3	29.2: 19,00 29.3: 7,00
Aree di trasformazione RQ 4.10	47,00	Aree di trasformazione PARCO 30	3,00 ⁹
Aree di trasformazione RQ 5.3	67,00 ¹⁰	Aree di trasformazione PARCO 31	3,00
Aree di trasformazione RQ 16.1a	73,00	Aree di trasformazione PARCO 32	3,00 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.1b	37,00	Aree di trasformazione PARCO 33	2,50 ⁹
Aree di trasformazione RQ 16.2	94,00	Aree di trasformazione PARCO 34	3,00 ⁹
Aree di trasformazione RQ 17.3	12,00	Aree di trasformazione PARCO 35	2,00
Aree di trasformazione RQ 20.1	77,00 ⁹	Aree di trasformazione PARCO 36	2,00 ⁹
Aree di trasformazione CM 4	539,00 ⁸	Aree di trasformazione PARCO 37	2,00 ⁸

⁸ Area con fattibilità idraulica condizionata.⁹ Area interessata da fascia di rispetto cimiteriale¹⁰ Area con fattibilità idraulica condizionata ed interessata da fascia di rispetto cimiteriale.

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO
Aree di trasformazione SP 4 a/b	15,00	Aree di trasformazione IR_g4 a/b	IR_g4 a: 163,00 ⁹ IR_g4 b: 223,00 ⁹
Aree di trasformazione SP 5	7,00 ¹⁰	Aree di trasformazione IR_g6	214,00
Aree di trasformazione SP 9	10,00	Aree di trasformazione IR_n6	122,00
Aree di trasformazione SP 12	10,00	Aree di trasformazione IR_n7	158,00
Aree di trasformazione SP 20	10,00 ⁹	Aree di trasformazione IR_n8 a/b	IR_n8 a: 57,00 ⁹ IR_n8 b: 44,00 ⁹
Aree di trasformazione IR_g1 a/b	IR_g1 a: 152,00 ⁹ IR_g1 b: 242,00 ⁹	Aree di trasformazione R_42	48,00 ⁸
Aree di trasformazione IR_g3	240,00		

Il Responsabile Macrostruttura
Pianificazione del Territorio / Patrimonio
Ing. Luisa Nigro





Comune di
Cascina

Macrostruttura Pianificazione del Territorio / Patrimonio

Servizio Patrimonio

C.so G. Matteotti n. 90 - 56021 Cascina (PI)

tel. 050/719304-205-385-247-292

Fax 050/719390

E-mail: Inigro@comune.cascina.pi.it

Pec: protocollo@pec.comune.cascina.pi.it

Oggetto: Relazione tecnica esplicativa dei criteri adottati per la determinazione del valore indicativo delle aree al fine dell'applicazione dell'IMU.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore medio indicativo delle aree "edificabili" al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2016, riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale o comunque individuate a qualunque titolo nel vigente Regolamento Urbanistico da ultimo modificato in maniera rilevante con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2015, esecutiva.

Le "stime" oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo:

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

con l'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso tra i cittadini e l'amministrazione (art.59 D.Lgs. 15 dicembre 1997 n.448).

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

Detto valore, pur non coincidendo sempre con il valore di mercato specifico di una determinata area che è influenzato dall'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che solo una perizia di stima puntuale può considerare, deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico.

Per la determinazione del valore del fabbricato finito, si sono presi a riferimento i valori dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per l'anno 2015 -- ultimo disponibile - secondo le specifiche zone e destinazioni.

Per quanto riguarda i criteri di determinazione del valore delle singole destinazioni, si è proceduto come segue:

Arete Urbane storiche (art.24 NTA):

La norma urbanistica non attribuisce una potenzialità edificatoria in termini di SUL. Il valore di dette aree, per lo più pertinenziali di immobili esistenti o che potrebbero essere annesse a fabbricati esistenti, viene determinato quale percentuale del valore a mq degli immobili di cui costituiscono o potrebbero costituire pertinenza. Essendo la destinazione prevalente quella residenziale, viene preso come riferimento il valore medio del residenziale. Il valore dell'area viene determinato in termini di incidenza (20%) sul valore del fabbricato.

Arete urbanizzate di recente formazione - Residenziali di completamento B/1 (art.25 NTA)

La norma urbanistica non attribuisce una potenzialità edificatoria in termini di SUL. Il valore di dette aree, per lo più pertinenziali di immobili esistenti o che potrebbero essere annesse a fabbricati esistenti, viene determinato quale percentuale del valore a mq degli immobili di cui costituiscono o potrebbero costituire pertinenza. Essendo la destinazione prevalente quella residenziale, viene preso come riferimento il valore medio del residenziale. La percentuale da applicare è pari all'8% che corrisponde ad un'incidenza del valore dell'area rispetto al fabbricato pari al 20%.

Arete urbanizzate di recente formazione - Lotti residenziali liberi B/2 (art.25.2 NTA)

In caso di assegnazione di dimensionamento: mediante il procedimento di "trasformazione", in pratica ricavando il valore dell'area dal valore del fabbricato; più nello specifico, il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248, che stabilisce 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;

In caso di assenza di dimensionamento: considerato che la norma assimila dette aree alle aree destinate a verde privato, potrebbe essere preso a riferimento il valore delle zone B/1 diminuito di una percentuale del 60% in quanto l'area è comunque suscettibile di edificazione nel tempo di validità dello strumento urbanistico.

Zona artigianale edificata e insediamenti produttivi sparsi (Art. 27.1 e 28 NTA)

Anche in questo caso come nel caso della zona B/1, la norma urbanistica non attribuisce una potenzialità edificatoria in termini di SUL. Dette aree per lo più sono pertinenze di immobili esistenti o potrebbero esserlo, pertanto per la determinazione del valore si può utilizzare un criterio simile a quello applicato per le zone B/1. In questo caso la percentuale da applicarsi sarà pari all'10% in quanto per tali destinazioni (artigianali/commerciali) l'ampiezza del reticolo ha una valenza ancora maggiore rispetto a zone con prevalente destinazione residenziale. Si sono inoltre distinti i valori nel caso in cui dalle norme di attuazione fosse ammissibile la sola destinazione artigianale o anche quella commerciale e/o direzionale.

Aree per l'istruzione (art.21.1 delle N.T.A)

Trattandosi di aree con destinazione "vincolata" delle quali solitamente non esiste un mercato attivo di compravendita, il valore, può essere pari alla media tra 1/2-1/3 del valore che avrebbe l'area se avesse una destinazione diversa, più redditizia. E' stato determinato per ogni microzona di riferimento l'indice di fabbricazione medio in funzione del numero degli abitanti e della superficie complessiva delle UTOE; Applicando detto indice è stato determinato il valore di riferimento che è stato poi ridotto del 40% in quanto trattasi di aree soggette ad esproprio.

Verde attrezzato e per il tempo libero. Aree per parcheggi (artt. 21.3 e 21.4 delle NTA)

Trattandosi di aree con destinazione "vincolata" delle quali solitamente non esiste un mercato attivo di compravendita, il valore, può essere pari alla media tra 1/2-1/3 del valore che avrebbe l'area se avesse una destinazione diversa, più redditizia. E' stato determinato per ogni microzona di riferimento l'indice di fabbricazione medio in funzione del numero degli abitanti e della superficie complessiva delle UTOE; Applicando detto indice è stato determinato il valore di riferimento che è stato poi ridotto del 20% in quanto trattasi di aree per le quali potrebbe essere previsto l'esproprio ma potrebbero essere anche attuate dal privato proprietario.

Aree per attrezzature di interesse comune e per strutture private di interesse pubblico (art.21.2 e 22 delle NTA)

Trattandosi di aree comunque con destinazione "vincolata" delle quali solitamente non esiste un mercato attivo di compravendita, il valore, può essere pari alla media tra 1/2-1/3 del valore che avrebbe l'area se avesse una destinazione diversa, più redditizia. In considerazione del fatto che le aree con destinazioni più "redditizie" non hanno un indice di edificabilità superiore a 0,5 mq/mq (in termini di SUL) l'ipotesi di calcolo sarà fatta tenendo conto di detto indice anziché di quello proprio dell'area che risulterebbe inverosimile con altre destinazioni.

Verde privato (art.29 delle NTA)

Viene preso a riferimento il valore della zona B/1 e ridotto del 70%.

Verde sportivo e Aree per attività estrattiva (art.30 e art.32 delle NTA)

In considerazione della particolarità delle destinazioni e dei limitati casi si rimanda a stima puntuale.

Disciplina Urbanistica di Dettaglio (Allegato A al RU)

Aree di trasformazione TR

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Nel caso di presenza di dimensionamento per "strutture private di interesse pubblico" il valore relativo viene individuato dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree per attrezzature F

Il valore relativo viene individuato dividendo la SUL ammissibile per 0,85 al fine di individuare la "relativa" superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione (art.21.2 e 22 delle NTA). Il valore ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di trasformazione RQ

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Nel caso di presenza di dimensionamento per "strutture private di interesse pubblico" il valore relativo viene individuato dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di trasformazione CM

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Nel caso di presenza di dimensionamento per "strutture private di interesse pubblico" il valore relativo viene individuato dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione.

Nel caso vi siano quantità di SUL attuale che diano luogo a crediti edilizi, il relativo valore, determinato come sopra, viene aggiunto al valore dell'area di decollo fino a che non sia sottoscritta la convenzione per l'attuazione del recupero sull'area di atterraggio.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di trasformazione PR:

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Nel caso in cui le superficie ammissibili non siano specificate nelle schede, si farà riferimento ai dati desumibili da eventuali Piani Attuativi, atti di trasferimento ecc.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di trasformazione B*:

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di trasformazione Parco Urbano/Parco Sportivo:

In considerazione della particolarità della previsione e dell'utilizzo, e del fatto che la SUL generalmente realizzabile riguarda strutture private di interesse pubblico, si è proceduto dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione. La restante parte della superficie è stata moltiplicata per un valore medio di € 2,00/mq.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale al fine di individuare il valore unitario.

Aree di Rinnovo Urbano:

Il valore dell'area sarà determinato come percentuale del valore della costruzione "finita". La percentuale utilizzata per il calcolo è il 20%, in linea con la prassi consueta di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato ed in sintonia con quanto indicato nell'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla L. 4 agosto 2006 n.248.

Nel caso di presenza di dimensionamento per "strutture private di interesse pubblico" il valore relativo viene individuato dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione.

Nel caso vi siano quantità di SUL attualizzate che diano luogo a crediti edilizi, il relativo valore, determinato come sopra, viene aggiunto al valore dell'area di decollo fino a che non sia sottoscritta la convenzione per l'attuazione del recupero sull'area di atterraggio.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale - nel caso di aree per le quali non è stata sottoscritta la specifica convenzione - al fine di individuare il valore unitario.

Aree di Ricerca:

In considerazione della particolarità della previsione e dell'utilizzo, e del fatto che la SUL generalmente realizzabile riguarda strutture private di interesse pubblico, si è proceduto dividendo la SUL ammissibile con detta destinazione per 0,85 al fine di individuare la relativa superficie fondiaria che poi sarà moltiplicata per il valore delle aree con tale destinazione. La restante parte della superficie è stata moltiplicata per un valore medio di € 2,00/mq.

Il valore complessivamente ottenuto viene diviso per la Superficie Territoriale al fine di individuare il valore unitario.

Coefficienti correttivi:

Per tener conto di alcune situazioni particolari del territorio si propongono i seguenti coefficienti correttivi, proponendo altresì che possano essere cumulabili fino ad una concorrenza massima dell'80%:

Aree con fattibilità idraulica condizionata soggette ad approfondimenti di indagine consistenti nella realizzazione di uno studio idraulico del reticolo principale e dei relativi affluenti che permetta di ricavare in maniera analitica le aree e i livelli di esondazione.	- 80%
Presenza di vincoli e/o fasce di rispetto (per la parte effettivamente interessata) in caso di previsioni urbanistiche di nuova costruzione e/o ristrutturazione urbanistica/sostituzione edilizia ¹	- 20%
Aree di dimensioni esigue, tali da rendere impossibile l'utilizzo diretto se non tramite asservimento della capacità edificatoria e/o accorpamento con aree limitrofe (lotto nel quale non sia possibile inscrivere un quadrato con lato di 17 mt)	- 60%
Aree destinate ad attrezzature di interesse comune e per strutture di interesse pubblico aventi superficie inferiore a 2.000 mq.	- 10%
Aree di dimensioni inferiori all'eventuale lotto minimo previsto nelle N.T.A. del R.U.	- 50%

Per i valori indicativi delle aree si rimanda all'allegato alla presente relazione, specificando che dove indicato nelle note, al valore potrà essere applicato per il caso che interessa il coefficiente correttivo riportato nella tabella soprastante.

Cascina, 09 maggio 2016

Il Tecnico Istruttore
Geom. G. Lazzeroni

Il Responsabile Macrostruttura
Pianificazione del Territorio / Patrimonio
Ing. Luisa Nigro

¹ Nel caso di sovrapposizione di più vincoli e/o fasce di rispetto, si applica una sola volta la percentuale di riduzione per la superficie interessata.