

**VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AL 01.01.2014**

Il valore venale delle aree viene assunto come segue:

Z.T.O.	Descrizione	Valore Venale
A	Per quanto concerne la consistenza dell'area edificabile, essa deve essere ricavata dalle tavole di PRG o del PI	€/mq. 180,00
B	Aree urbanizzate destinate a insediamenti prevalentemente residenziali con Indice Fondiario da 1,50 mc./mq e inferiore a 2,00 mc./mq.	€/mq. 180,00
B	Aree urbanizzate destinate a insediamenti prevalentemente residenziali con Indice Fondiario da 1,00 mc./mq e inferiore a 1,50 mc./mq.	€/mq. 160,00
C1	Aree urbanizzate destinate a insediamenti prevalentemente residenziali con Indice Fondiario da 1.30 mc./mq. e inferiore a 1,50 mc./mq.	€/mq. 170,00
C1	Aree urbanizzate destinate a insediamenti prevalentemente residenziali con Indice Fondiario da 1.00 mc./mq. e inferiore a 1,30 mc./mq.	€/mq. 150,00
C2 e C1/S	Aree non urbanizzate destinate a insediamenti prevalentemente residenziali con Indice Territoriale da 1.00 mc./mq. a 1,30 mc./mq., da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo. Tale valore trova applicazione fino alla data di avvenuto collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione. Successivamente, si applicano i valori sopra elencati per le zone B:	€/mq. 90,00
D1	Aree destinate a insediamenti prevalentemente industriali o artigianali con Indice di Copertura dal 40% al 60%	€/mq. 130,00
D2	Aree destinate a insediamenti prevalentemente commerciali o direzionali con Indice di Copertura dal 40% al 50%	€/mq. 145,00
D1-D2 p.u.a.	Aree destinate a insediamenti prevalentemente commerciali o direzionali da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo.	€/mq. 80,00

**PRECISAZIONI:**

**1) Le aree vengono distinte ai fini della loro valorizzazione in:**

**a) Aree libere soggette ad edificazione su iniziativa del singolo proprietario o non vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di realizzazione**

Valore pieno in assenza di vincoli;

**b) Aree di nuovo impianto in pendenza di approvazione del Piano degli Interventi.**

Per tutte le aree di nuova formazione dalla data di adozione della variante allo strumento urbanistico generale che le individua e fino alla data di definitiva approvazione della variante medesima, si applica un valore analogo a quello adottato per aree già individuate con analogo indice di edificazione e applicando un indice di deprezzamento pari al **60%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

**c) Aree soggette a vincolo**

Per tutte le aree edificabili qualificate come tali dallo strumento urbanistico, ma che siano state vincolate in conseguenza della vigente disciplina in materia di vincoli idrogeologici, idraulici, igienico sanitari o conseguente a livelli di pianificazione sovraordinati a quello comunale, e nelle quali l'edificabilità non sia consentita, ovvero sia limitata, verrà applicato un indice di deprezzamento proporzionale all'area interessata dal vincolo stesso, fino ad un massimo dell'**80%** del valore base;

**2) Ai valori medi come sopra determinati, si applicano, ai fini dell'Imposta Municipale Propria, i seguenti indici di deprezzamento in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area:**

**a) Servitù**

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino effettivamente limitative della concreta utilizzazione dell'area;

**b) Particolare configurazione dell'area**

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, o che a seguito del rispetto delle distanze minime previste dallo Strumento Urbanistico, non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **15%** del valore base;

**c) Fasce di rispetto**

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento proporzionale all'area interessata dal vincolo stesso, fino ad un massimo dell'**80%** del valore base, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori;

**d) Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria**

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 150 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

A tal fine, la valutazione dimensionale che consente il deprezzamento di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà.

**3) Clausola di salvaguardia**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono applicati a cascata e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al **80%** del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una specifica autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1, del D.P.R. 445/2000.

Tale documento dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.