



COMUNE DI ALSENO
PROVINCIA DI PIACENZA

ORIGINALE

Deliberazione N. **94**
in data: **24.09.2015**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

L'anno **DUEMILAQUINDICI** addi **VENTIQUATTRO** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **13.15** nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le modalità prescritte sono stati convocati a seduta, per oggi, i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

ZUCCHI DAVIDE	P
MARZOLINI ALBERTO	P
BRUSCHI BARBARA	P
CAMONI GIORGIA	P
LOMMI EMILIANO	A

ne risultano presenti **4** e assenti **1**

Partecipa il Segretario Comunale Dr. **NOVIELLO ELENA** il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Geol. **ZUCCHI DAVIDE** nella sua qualità di **SINDACO**, ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento all'oggetto sopra indicato.

COMUNE DI ALSENO
PROVINCIA DI PIACENZA

Delibera di G.C. n. 94 del 24.09.2015

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che per fornire utile riferimento al contribuente nella corretta applicazione dell'imposta e parallelamente agevolare l'effettuazione dei controlli in materia di tributi comunali da parte dell'ufficio competente, nello specifico per quanto attiene le dichiarazioni e i pagamenti relativi alle aree edificabili, si è ritenuto opportuno definire, come in passato, quali indicazioni di carattere orientativo, i valori medi di mercato da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili presenti nel territorio comunale come individuate dagli strumenti urbanistici;
- che i suddetti valori e le relative istruzioni applicative contenute in apposita relazione di stima sono state approvate con deliberazione della G.C. n° 84 del 18.11.2014;
- che durante il periodo successivo all'approvazione dei suddetti valori ed il periodo attuale si è confermata una relativa stabilità ed in alcuni casi una riduzione dei valori già stimati negli anni precedenti, in relazione all'applicazione dell'imposta ICI, derivanti dalla perdurante stagnazione del mercato immobiliare generale e locale;
- che nella fase di prima applicazione dei suddetti valori e relative indicazioni applicative è comunque emersa la necessità di introdurre alcuni modesti aggiornamenti relativi ai valori di alcune zone collocate nei centri minori nonché di inserire indicazioni che tengano conto di interventi diretti soggetti a progetto unitario ed alla realizzazione di interventi di infrastrutturazione, poiché gli stessi da un punto di vista sostanziale sono da intendersi assimilate agli ambiti di nuovo insediamento previsti dal P.O.C.;

VISTA la Relazione Estimativa del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente aggiornata con l'introduzione delle opportune modifiche allegata al presente atto sub. 2, con la quale vengono definiti i valori attribuiti alle aree edificabili disciplinate dagli strumenti urbanistici PSC RUE E POC, e le tabelle e cartografia anch'esse aggiornate con le modeste variazioni introdotte, ad essa unite quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTA la suddetta Relazione Estimativa e relativi allegati nella versione aggiornata meritevoli di approvazione per le finalità per le quali è stata richiesta la sua redazione al suddetto Servizio Comunale;

VISTI i pareri tecnico e contabile espressi ai sensi dell'art. dell'art. 49, del D.Lgs. n. 267/2000 ed allegati al presente atto;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge:

DELIBERA

1)DI DARE ATTO che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2)DI APPROVARE i valori indicativi aggiornati delle aree fabbricabili, definiti nella relazione del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente, attribuiti alle aree edificabili disciplinate dagli strumenti urbanistici PSC RUE e POC in base alle potenzialità urbanistiche e all'ubicazione territoriali,

COMUNE DI ALSENO
PROVINCIA DI PIACENZA

applicabili con l'ausilio delle tabelle e relativa cartografia allegate alla suddetta relazione, anch'essi debitamente aggiornati, predisposti per agevolare l'attività del contribuente necessaria per la determinazione dell'imponibile e dell'entità del tributo dovuto;

3) DI DARE opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi aggiornati di mercato delle aree edificabili e delle indicazioni applicative degli stessi approvati con il presente atto, mediante la pubblicazione dei documenti contenenti gli stessi sul sito istituzionale del Comune di Alseno ed anche attraverso la distribuzione gratuita ai contribuenti ed ai soggetti che ne facciano richiesta all'Ufficio competente;

4) DI CONFERMARE che i valori medi di mercato espressi nelle tabelle riassuntive sono da ritenersi indicativi, e quindi non specificatamente vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. I suddetti valori tabellari, pur non potendo avere efficacia pienamente vincolante, costituiscono comunque un orientamento fondamentale sia per il contribuente che per l'Ufficio competente;

5) DI DARE ATTO che le modifiche introdotte troveranno concreta applicazione a partire dall'anno fiscale 2016;

6) DI DICHIARARE, a voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano con sparata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, considerata la necessità di provvedere con urgenza al fine di garantire gestionale dell'imposta.

Allegati n. 2: pareri
Relazione estimativa ed allegate tabelle e cartografia

COMUNE DI ALSENO
PROVINCIA DI PIACENZA

Delibera di **G.C. N. 94 del 24.09.2015**

AGGIORNAMENTO VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

PARERI

Ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA/AMMINISTRATIVA, sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto:

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO URBANISTICA ED
AMBIENTE
NICOLI MAURO**



Alseno, li 24.09.2015

Ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE, sulla proposta di deliberazione di cui in oggetto:

Impegno di spesa pari ad Euro:

Si attesta che per l'impegno di cui sopra sussiste copertura finanziaria

Si attesta che il presente atto non comporta alcun onere finanziario

**X IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO FINANZIARIO
F.to ZUCCHI DAVIDE**



Alseno, li 24.09.2015

COMUNE DI ALSENO
PROVINCIA DI PIACENZA

Delibera di G.C. n. 94 del 24.09.2015

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Geol. ZUCCHI DAVIDE



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. NOVIELLO ELENA

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI, VISTI GLI ATTI D'UFFICIO,

ATTESTA

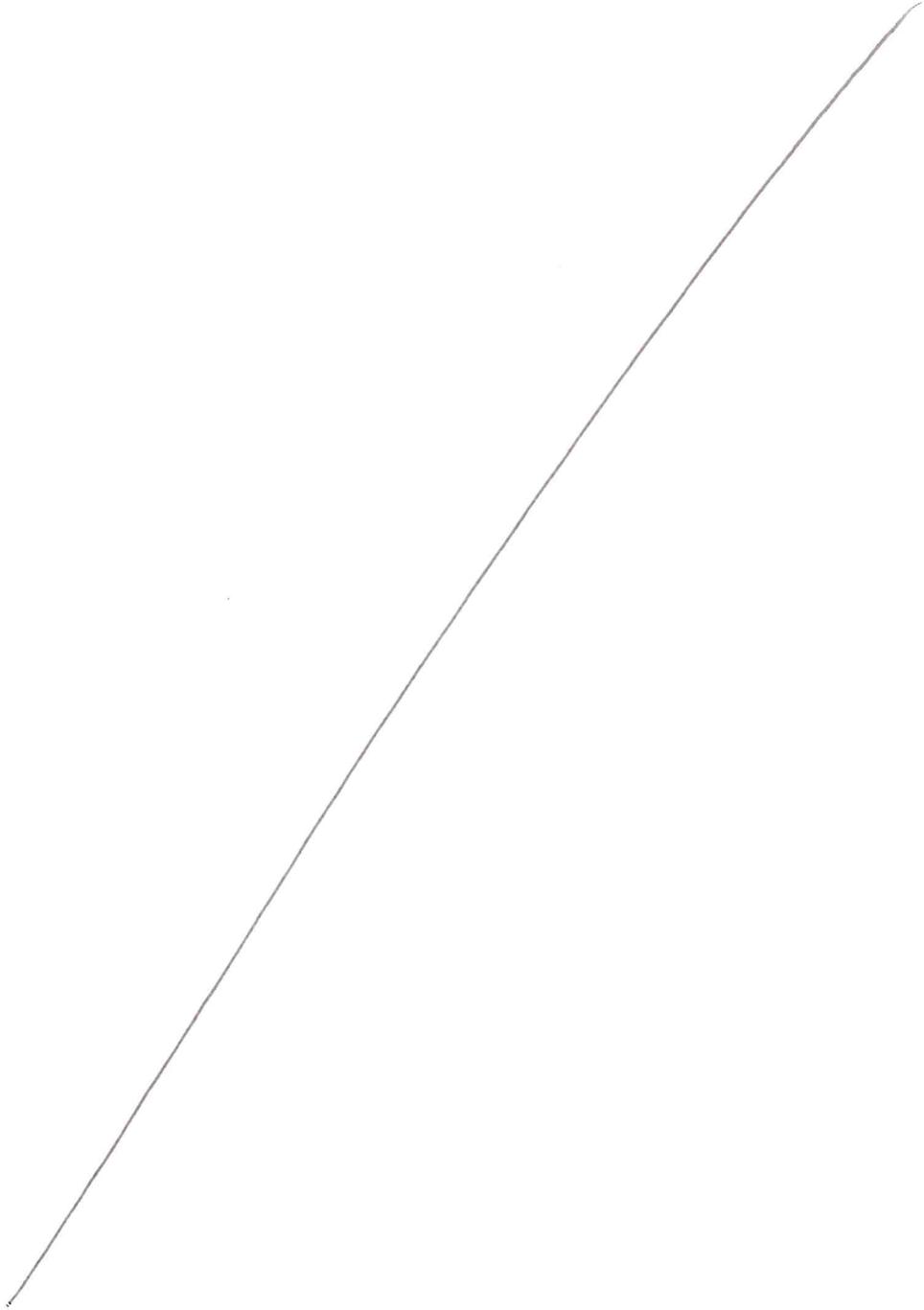
che al presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'albo pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi dal 16 FEB. 2016 ai sensi dell'Art. 124 comma1, del D.Lgs 18.8.2000 n. 267.
- Viene Trasmessa in elenco in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'Art. 125 del D.Lgs 18.8.2000 n. 267.
- E' divenuta esecutiva in data 26 FEB. 2016 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione - Art. 134, comma 3° del Dlgs. 18.08.2000 n. 267.
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile - art. 134, comma 4° del Dlgs. 18.08.2000 n. 267.

Alseno li' 16 FEB. 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AFFARI GENERALI
Arda Tiziana





LINEE DI ALG.



COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza
SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

**RELAZIONE ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI
SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL CALCOLO DEI RELATIVI TRIBUTI COMUNALI**

PREMESSA

Il Comune di Alseno ha provveduto mediante Deliberazione del C.C. n° 24 del 27.11.2001 a determinare valori di riferimento da attribuire alle aree fabbricabili previste dal Piano Regolatore Generale e sue Varianti per il calcolo dei tributi comunali allora dovuti, per le finalità indicate nell'art. 59 del DLG 15.12.1997 n° 446.

I suddetti valori sono stati successivamente aggiornati con atti del Consiglio Comunale n. 14 del 21.05.2003 e, da ultimo con atto n. 9 del 13.05.2005, riferiti alle previsioni del Piano Regolatore Generale il quale è rimasto in vigore fino a che è stato sostituito da PSC, RUE e POC; nel periodo compreso fra l'anno 2005 ed il 2013 il Comune non ha ritenuto inoltre di procedere ad ulteriori aggiornamenti dei suddetti parametri.

La necessità di una verifica deriva dal lungo periodo intercorso dalla suddetta determinazione dei valori, dalle eccezionali tendenze manifestatesi nel mercato immobiliare nel più recente periodo, ma soprattutto, in attuazione della Legge E.R. n° 20/2000 e ss.mm.ii., dall'intervenuta applicazione nel Comune delle nuove forme di pianificazione urbanistica le quali assumono obbligano a ridefinire i parametri a cui riferire il calcolo dei tributi comunali in materia di aree edificabili.

La Legge Regionale E.R. n. 20 del 2000, ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) con uno strumento urbanistico tripartito in:

- 1. Piano Strutturale Comunale (PSC)**
- 2. Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**
- 3. Piano Operativo Comunale (POC)**

Il **PSC** è un piano programmatico e d'indirizzo, che fissa a priori parametri urbanistici e ambientali.

Gli interventi pianificati a livello strategico dal PSC per un orizzonte ventennale sono attuati mediante un secondo strumento, **il POC**, le cui previsioni del POC scadono decorsi 5 anni dalla sua approvazione, se i relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) non sono stati ancora adottati.

Il governo degli ambiti consolidati, oggetto di modeste trasformazioni di norma senza cambiamenti significativi, è affidato ad un terzo strumento urbanistico, **il RUE**, il quale, oltre alla parte normativa sua propria, costituisce un completo apparato di gestione, con valenza prescrittiva simile a quella del previgente PRG. Le norme del RUE regolano gli interventi diretti, e recepiscono le regole stabilite dai Piani Particolareggiati approvati precedentemente dal Consiglio Comunale, con la scadenza temporale residua di competenza.

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), del Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) e dell'adozione del Piano Operativo Comunale, e della conseguente decadenza del Piano Regolatore Generale, si rende ora necessario aggiornare profondamente lo studio precedente in relazione al passaggio dalle zone urbanistiche di P.R.G., alle nuove previsioni dei suddetti strumenti urbanistici che presentano ancora alcuni tratti di omogeneità ma in prevalenza strutture ed apparati normativi completamente differenti.

Per quanto sopra, perseguendo ove possibile una logica di continuità con le metodologie adottate e risultati conseguiti confluite nei valori precedenti laddove si sia in presenza di una disciplina urbanistica sostanzialmente omogenea anche se formalmente distinta, si procede mediante la presente relazione a stimare i valori di mercato unitari da applicarsi ai terreni edificabili, naturalmente ancora suddivisi per zone territoriali omogenee e/o ambiti territoriali, tenendo chiaramente conto del periodo intercorso e della particolari condizioni assunte dal mercato edilizio all'attualità e nel recente periodo.

Da quanto previsto dall' Art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504., per "area edificabile"





COMUNE di ALSENO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

s'intende "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D.Lgs, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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".

GIUDIZIO DI STIMA

La definizione dei valori di aree edificabili può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

- 1) -La valutazione di alcune aree prese a campione
- 2) -La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di zone omogenee.

In continuità con i criteri adottati in precedenza, si è ritenuto di procedere l'applicando il secondo metodo, ovvero di operare alla ricerca di un valore commerciale "medio" che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio.

Un'area fabbricabile viene normalmente valutata per confronto con altre aree simili che siano state oggetto di recente compravendita, attraverso un procedimento convenzionalmente definito come "sintetico diretto", e che si è ritenuto opportuno per le finalità a cui la presente stima è destinata, utilizzare solo tale metodo, senza ricorrere ad altri metodi quali ad esempio quello del "valore di trasformazione".

Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

Il giudizio di stima per comparazione risulterà tanto più verosimile quanto più ampia sia la casistica su cui si può operare, per cui si è avuta cura di acquisire preventivamente quanti più valori possibili di aree simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, pur scontando i limiti di un mercato edilizio locale tradizionalmente poco dinamico ed attualmente ancora più contratto e limitato. Pur nei limiti di una casistica ristretta, si è comunque cercato di costruire, con riferimento ai casi presi in considerazione, una rete di capisaldi tali da stabilire i limiti entro i quali può oscillare il valore unitario delle aree da stimare.

Il mercato offre più frequentemente valori "a corpo" per singole aree fabbricabili che non valori per metro quadrato delle suddette aree, per cui si è cercato ove possibile di fare riferimento a recenti valori di compravendita di aree fabbricabili simili a quelle di cui occorre stimare il valore, e con riferimento ai suddetti valori si sono desunti i conseguenti prezzi unitari al mq..

Si evidenzia inoltre che con la presente stima, essendo la stessa finalizzata unicamente all'applicazione fiscale, non si può procedere a valutare singolarmente le aree, limitandosi a stabilire valori di riferimento medi, ritenuti congrui rispetto alle caratteristiche delle diverse zone urbanistiche ed alle condizioni che possono influire sui valori medesimi, in modo da garantire l'applicazione dell'imposta nel modo più equo possibile per il contribuente, ma salvaguardando nel contempo le esigenze operative dell'Amministrazione nell'esercizio delle verifiche e controlli di competenza.

Per ogni tipologia di area edificabile si sono presi in considerazione la destinazione urbanistica, si sono valutate le potenzialità edificatorie ove definite compiutamente ed inoltre tutti gli ulteriori elementi derivanti dalla disciplina dei singoli strumenti urbanistici che ne regolano la potenziale o effettiva edificabilità.



COMUNE di ALSENO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

In secondo luogo si è operata una delimitazione del territorio in zone di valenza omogenea sotto il profilo dei valori del mercato edilizio locale, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, ovvero le porzioni di territorio all'interno delle quali i terreni edificabili presentano prezzi con differenze relative non particolarmente rilevanti.

Tenendo conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, sono state confermate tre zone omogenee già presenti nelle precedenti stime, corrispondenti ad altrettanti sottogruppi, di seguito indicati seguendo un ordine di valori unitari di mercato decrescenti:

Gruppo A) - Capoluogo e parti di territorio poste lungo la via Emilia (asse principali di comunicazione viaria)

Gruppo B) – frazioni di Lurasco e Castelnuovo Fogliani

Gruppo C) – frazioni di Cortina e Chiaravalle della Colomba

Successivamente, si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri precedentemente illustrati, dalle quali sono scaturiti dati economici, peraltro confrontati con quelli desumibili dalle stime precedenti, attività che ha permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse condizioni urbanistiche.

Il valore di un bene è certamente influenzata dallo scopo per cui la stima viene effettuata; è opportuno rammentare che la presente stima ha finalità di carattere esclusivamente fiscale e, considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che il giudizio estimativo ha condotto a formulare anche stavolta "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, definibile anche come "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato. Non possiamo non sottolineare le profonde distorsioni presenti nel mercato edilizio nella fase attuale, che rendono oggettivamente non agevole applicare i suddetti principi teorici.

Si sottolineano al riguardo due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo, purtroppo non scarsamente riscontrabili al momento attuale:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima", ed

- "il principio dell'ordinarietà", ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

Si è ritenuto che i pertinenti criteri estimativi che attengono alla valutazione del genere di immobili di cui trattasi siano riconducibili sostanzialmente a due:

a) STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE

b) STIMA PER CONFRONTO

Anche stavolta si è confermata la migliore praticabilità ed efficacia del secondo dei due criteri, attraverso la ricerca del più probabile valore di mercato mediante analisi sinteticocomparativa, basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento.

Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori delle aree edificabili oggetto di valutazione.

Nel momento attuale di grave difficoltà del comparto edilizio in cui il mercato immobiliare è caratterizzato da una rilevante contrazione delle compravendite e da una grande disponibilità di immobili si registra una significativa riduzione dei prezzi sia delle costruzioni che delle aree edificabili, in alcuni casi anche dell'ordine del 30% ed oltre.

Le indagini effettuate, tese al reperimento dei dati da mettere a confronto, hanno fatto riferimento a fonti costituite per la gran parte da testimoni privilegiati, individuati fra qualificati operatori dell'intermediazione immobiliare, professionisti del settore, imprese di costruzione.

Le informazioni sono state raccolte mediante interviste; l'indagine effettuata ha confermato che anche in sede locale, analogamente a quanto accade sul territorio nazionale, la domanda d'immobili è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore



COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

difficoltà ad accedere ai finanziamenti per gli acquirenti di aree ed alloggi; analoga situazione si registra anche per gli spazi produttivi e terziari.

Tale situazione incide in modo particolare sui valori delle aree che non sono state proposte per l'inserimento nei Piani Operativi Comunali; per esse si è ritenuto pertanto di applicare una riduzione significativa dei valori medi rispetto alle aree che invece risultano inserite nel P.O.C. adottato.

Sulla base delle informazioni raccolte e delle tendenze attuali del mercato locale si è ritenuto infine di ridurre la forbice fra le aree del sottogruppo A) e quelle del sottogruppo C), assegnando nel contempo un valore pressochè intermedio ai parametri del sottogruppo B).

INDIVIDUAZIONE DI PARTICOLARI CONDIZIONI SUSCETTIBILI DI INCIDERE SUL VALORE DELLE AREE.

Rientrano in questa categoria tutte quelle condizioni specifiche limitanti che in alcuni casi incidono sul valore dell'area, determinandone una riduzione, riconducibili a particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: configurazione planimetrica dell'area, morfologia del terreno, straordinaria onerosità delle opere di allaccio ai pubblici servizi (compresa la viabilità), condizione di area interclusa senza possibilità di accesso diretto o comunque autonomo alla viabilità pubblica, a volte in grado di **limitare significativamente la piena utilizzazione edificatoria dell'area o addirittura di impedire letteralmente l'uso edificatorio**. In tali casi si ritiene ammissibile l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della riduzione particolarmente significativa del valore dovuta alle circostanze limitanti; tale coefficiente, espresso in percentuale, viene stabilito nella misura del 40% se tali condizioni limitano effettivamente in modo significativo l'ordinaria utilizzabilità edificatoria, ed in misura dell'80% ove esse impediscano di fatto qualsiasi utilizzo edificatorio dell'area considerata.

Per quanto attiene i nuovi ambiti residenziali a cui si applica in fase attuativa **la c.d. "perequazione"**, cioè l'assoggettamento ad una cessione aggiuntiva di aree da destinare ad uso pubblico, ad integrazione delle dotazioni territoriali comunque dovute, si è invece proceduto a stabilire un valore unitario che è stato ottenuto applicando ai parametri delle aree non soggette a tale ulteriore gravame **una deduzione** pari alla quota perequativa prescritta, stabilita a seconda della collocazione dei comparti nel capoluogo o nelle frazioni, nel 20% nel primo caso e nel 15% nelle frazioni.

I valori indicati in tabella relativi alle aree residenziali inserite nel PSC e/o nel POC, le quali sono identificabili mediante la sigla che presenta nella parte finale i caratteri **(P20)** o **(P15)**, sono già calcolati applicando la percentuale di deduzione corrispondente alla indicazione della sigla medesima, rispettivamente del 20 o del 15%.

Per quanto attiene le aree inserite nel P.O.C., i valori delle stesse sono stati distinti, oltre sulla base della collocazione territoriale, anche in due sottogruppi distinti in considerazione della fase attuativa degli interventi, con le modalità di seguito indicate;

1) valori che si applicano fino al momento della firma della convenzione urbanistica, da riferirsi alla superficie territoriale;

2) valori in vigore dopo la firma della convenzione, riferiti alla superficie fondiaria dei lotti, in quanto di norma con la firma della convenzione di norma si provvede anche alla cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione e di quelle eventualmente dovute a titolo di perequazione.

Per quanto attiene al PSC, nel **periodo transitorio compreso fra l'adozione dello stesso avvenuta il 21.04.2009, ed il 31.12.2013**, sono stati definiti valori per la determinazione della base imponibile **variabili di anno in anno**; i suddetti valori non sono indicati in nelle tabelle in modo esplicito **ma debbono essere calcolati per ogni anno di competenza** applicando ai valori relativi all'anno 2014, come definiti per ogni singola zona urbanistica, **una riduzione percentuale** con valori crescenti, stabiliti sulla base di un criterio cronologico, fino ad arrivare al termine dell'anno fiscale precedente a quello dell'approvazione del PSC medesimo (cioè fino alla conclusione del 2013) di seguito indicata distintamente per i singoli periodi di riferimento:



COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza
SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

- Periodo compreso fra il 21.04.2009 ed il 31.12.2009 – deduzione del**90%**
- Periodo compreso fra il 01.01.2010 ed il 31.12.2010 – deduzione del**85%**
- Periodo compreso fra il 01.01.2011 ed il 31.12.2011 – deduzione del**80%**
- Periodo compreso fra il 01.01.2012 ed il 31.12.2012 – deduzione del**70%**
- Periodo compreso fra il 01.01.2013 ed il 31.12.2013 – deduzione del.....**50%**

A titolo esemplificativo, per l'area compresa negli Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, ubicata nel Capoluogo, identificata con la sigla PSCReCa(P20), per la quale il valore stabilito e riferito all'anno 2014 è pari ad €. 8,40, i valori relativi ai periodi precedenti risultano:

- Periodo 21.04.2009 - 31.12.2009 – deduzione **90%** applicata a €. 8,40valore mq. = **€. 0,84**
- Periodo 01.01.2010 - 31.12.2010 – deduzione **85%** applicata a €. 8,40valore mq. = **€. 1,26**
- Periodo 01.01.2011 - 31.12.2011 – deduzione **80%** applicata a €. 8,40valore mq. = **€. 1,68**
- Periodo 01.01.2012 - 31.12.2012 – deduzione **70%** applicata a €. 8,40valore mq. = **€. 2,52**
- Periodo 01.01.2013 - 31.12.2013 – deduzione **50%** applicata a €. 8,40valore mq. = **€. 4,20**

Il suddetto meccanismo intende tenere nel dovuto conto l'alea percepita dal mercato in relazione al lungo protrarsi dell'iter approvativo del PSC ed il conseguente diffondersi di una percepibile incertezza sull'esito finale positivo di tale processo (una quota di aree è stata peraltro oggetto di stralcio nella fase di "Intesa" con la Provincia), nonché della condizione di prolungato congelamento, per tutto il suddetto periodo, delle potenzialità edificatorie attribuite alle aree interessate.

Da quanto sopra espresso e considerato, e fatte salve ulteriori argomentazioni che vengono sviluppate nel prosieguo, si espongono di seguito le modalità di determinazione dei valori delle aree, distintamente per le diverse zone urbanistiche come individuate dagli strumenti urbanistici comunali PSC, RUE e POC.

AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE SULLA BASE DELLE PREVISIONI DEL RUE.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI: aree relative alle **"Zone di vecchia formazione"** disciplinate dall'Art.75 delle N.T.A. del RUE.

In tali zone si è stimato un parametro per l'attribuzione del valore di "area edificabile" da applicare nel caso di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001; la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.Lgs 504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dall'inizio fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, desunte dalle comunicazioni inoltrate nell'ambito del procedimento edilizio.

Il suddetto parametro non si applica nel caso di fabbricati all'interno di aree in zone urbanistiche nelle quali è definito l'indice edificatorio U.f. (es. zone di completamento con U.F. 0,50 o 0,67 q. di sup.Utile per ogni mq. di sup. fondiaria) per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi di tali zone, ma si applica solo nel caso in cui l'immobile insista su terreno agricolo o comunque non individuato come edificabile, cioè privo di indice edificatorio definito mediante U.f. I valori stabiliti in tabella, determinati sulla base di una superficie di terreno edificabile virtuale, ed applicando ad essa un indice teorico medio, a differenza di tutti gli altri casi ivi presenti vanno riferiti **al mq.di Superficie utile** (quindi non alla superficie fondiaria) e moltiplicati per la superficie complessiva del fabbricato esistente **a conclusione dell'intervento**

TERRITORIO RURALE- INSEDIAMENTI ESISTENTI NEL TERRITORIO EXTRA-URBANO: trattasi delle aree relative al Patrimonio edilizio di origine rurale destinabile ad altre attività disciplinate dall' Art.90 -





COMUNE di ALSENO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

lett.C , di quelle relative Edifici extra-agricoli disciplinate dall' Art. 90 lett. D; anche per tali situazioni si è proceduto come nel caso precedente ed i valori presenti in tabella vanno riferiti **al mq.di Superficie utile** (quindi non alla superficie fondiaria) e moltiplicati per la superficie complessiva del fabbricato esistente **a conclusione dell'intervento**.

AREE DI FABBRICATI COLLABENTI:

Il valore stabilito in tabella, alla cui determinazione si è proceduto come nel caso precedente, si applica solo nel caso in cui l'immobile collabente **insista su terreno agricolo o comunque non individuato come edificabile, cioè privo di indice edificatorio di U.f.; non si applica** invece nel caso di **fabbricati collabenti** presenti in aree edificabili incluse in zone urbanistiche nelle quali **l'indice edificatorio U.f. è definito** (es. zone di completamento con U.F. 0,50 o 0,67 q. di sup.Utile per mq. di sup. fondiaria) per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi di tali zone. I valori indicati in tabella sono riferiti **al mq.di Superficie utile** (quindi non alla superficie fondiaria) e vanno moltiplicati per la superficie complessiva del fabbricato esistente come ricostruibile in base alla documentazione disponibile.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI – aree delle “ **Zone di completamento residenziale**” e “**Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi**” disciplinate rispettivamente dagli Artt.76 e 77 delle N.T.A. del RUE.

Sono stati definiti valori distinti per collocazione territoriale, analoghi in entrambi i casi in quanto ad esse si possono applicare le medesime considerazioni economiche ed estimative; si è operata una specificazione per le aree che, pur soggette ad intervento diretto, necessitano di un progetto unitario e della realizzazione di interventi di infrastrutturazione e che da un punto di vista sostanziale sono da intendersi assimilate agli ambiti di nuovo insediamento previsti dal P.O.C.

Per tali aree sono stati previsti valori e regole analoghi alle aree incluse nel P.O.C. con la medesima collocazione territoriale, nonchè l'applicazione del criterio cronologico che tiene conto delle due diverse condizioni che influenzano il valore delle aree interessate, di seguito indicate:

- 1)valori riferiti all'intera superficie classificata, che si applicano **fino al momento della firma della convenzione urbanistica** o dell'atto unilaterale d'obbligo (atto in base al quale un soggetto si assume le obbligazioni in ordine all'attuazione del progetto unitario medesimo);
- 2)valori riferiti alla superficie fondiaria dei lotti, che si applicano solo **dopo la firma della convenzione** o dell'atto unilaterale d'obbligo, nel primo caso costituente peraltro l'atto con cui di norma si provvede alla cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione che da quel momento non sono più di proprietà del contribuente.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI – **Sistema dei servizi consolidati**, disciplinati dall' Art.78 delle N.T.A. del RUE: per le suddette aree sono stati mantenuti i valori stabiliti con riferimento al PRG per le aree da destinare ad uso pubblico preordinate all'esproprio.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI – **Complessi edilizi da rifunzionalizzare** disciplinati dall' Art.79 delle N.T.A. del RUE: è stato mantenuto il valore precedentemente stabilito sulla base del PRG per le “zone di vecchia formazione” che presentavano caratteristiche analoghe.

AMBITI URBANI CONSOLIDATI – **Estese pertinenze di insediamenti residenziali**, disciplinate dall' Art.80 delle N.T.A. del RUE anche in questo caso è stato mantenuto il valore precedentemente stabilito sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe.

Zone di completamento per attività terziarie e ricettive disciplinate dall' Art.81 delle N.T.A. del RUE anche in questo caso è stato mantenuto il valore precedentemente stabilito sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe;





COMUNE di ALSENO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali: disciplinate dall' Art.82 delle N.T.A. del RUE: anche in questo caso si è assunto come riferimento i valori precedentemente stabiliti sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe; apportando l'unica variazione di applicare i valori stabiliti per il Capoluogo anche a tutte le ulteriori aree poste lungo la via Emilia, ritenute di pari valore economico unitario.

Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi: disciplinate dall' Art.83 delle N.T.A. del RUE: anche in questo caso si è assunto come riferimento i valori precedentemente stabiliti sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe

Estese pertinenze di attività produttive o terziarie: disciplinate dall' Art.84 delle N.T.A. del RUE: anche in questo caso si è assunto come riferimento i valori precedentemente stabiliti sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe

Impianti per la distribuzione del carburante disciplinati dagli Artt. 81 e 85 delle N.T.A. del RUE: si è stabilito un valore che tiene conto della significativa redditività di tale destinazione

TERRITORIO RURALE- Nuove costruzioni rurali- Costruzioni destinate ad altre attività complementari e di supporto all'attività rurale- disciplinate dall' Art.89- Punto D delle N.T.A. del RUE: si è stabilito un valore intermedio fra quello delle zone agricole e quello delle zone produttive.

AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE SULLA BASE DELLE PREVISIONI DEL P.O.C..

Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico disciplinate dall' Art.2 delle N.T.A. del POC; per le suddette aree sono stati mantenuti i valori stabiliti precedentemente, con riferimento al PRG, per le aree da destinare ad uso pubblico di norma preordinate all'esproprio o alla cessione gratuita nell'ambito dell'attuazione dei P.U.A..

Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo per Funzioni abitative disciplinati dall' Art.4 delle N.T.A. del POC e dalle schede d'ambito riferite ai singoli comparti.

Per gli ambiti assoggettati a PUA si è fatto riferimento all'evoluzione del valore delle aree edificabili che si modifica, in primo luogo, sulla base della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e, in secondo luogo, in riferimento al profondo cambiamento della natura dei terreni che, da una indistinta superficie territoriale, assume la conformazione progettata da cui emerge la separazione fondamentale fra le aree delle opere di urbanizzazione, e le aree edificabili.

Anche in questo caso sono stati assunti come riferimento i valori precedentemente stabiliti sulla base del PRG per zone che presentavano caratteristiche analoghe, con limitate variazioni ai valori delle aree prima della firma della convenzione orientate a ridurre la forbice fra il primo ed il secondo sottogruppo definiti su base territoriale.

Come già chiarito in precedenza, i valori delle aree sono distinti, oltre che sulla base della collocazione territoriale, anche in considerazione del criterio cronologico che tiene conto delle due diverse condizioni che influenzano il valore delle aree interessate, di seguito indicate:

- 1) valori riferiti all'intera superficie territoriale, che si applicano **fino al momento della firma della convenzione urbanistica** (atto in base al quale un soggetto si assume le obbligazioni in ordine all'attuazione del PUA medesimo) che fa seguito alla approvazione del Piano esecutivo;
- 2) valori riferiti alla superficie fondiaria dei lotti, che si applicano solo **dopo la firma della convenzione**, atto con cui di norma si provvede peraltro alla cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione e di quelle eventualmente dovute a titolo di perequazione.

Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo- Area attrezzata per motocross (Ambito n. 9) disciplinata dall' Art.4 delle N.T.A. del POC e dalla scheda d'ambito





COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

relativa al comparto interessato.

Trattasi di un'area di notevole estensione destinata ad attività sportiva per la quale è ammessa la creazione di volumi edificati in misura estremamente contenuta; considerata la modesta capacità edificatoria assegnata i valori attribuiti si scostano in modo non rilevante dai valori agricoli di zona.

Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo- Ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali

Nel POC adottato non sono comprese aree con destinazione produttiva polifunzionale; si è ritenuto comunque opportuno stabilire valori di riferimento che in tal modo, nel caso di varianti al POC che introducano aree aventi la suddetta destinazione di zona, potranno essere già disponibili per l'applicazione senza necessità di espletare un procedimento per l'integrazione dei valori stabiliti. I valori indicati in tabella confermano con parziali e lievi riduzioni i parametri stabiliti in precedenza con riferimento a zone omogenee a quelle in argomento.

AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE SULLA BASE DELLE PREVISIONI DEL PSC, NON COMPRESSE NEL POC.

Nella determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili **previste dal PSC** relative alla parte di esse non compresa nel POC si è tenuto conto della differenza tra la mera potenzialità edificatoria attribuita dal PSC e la concreta possibilità di edificare assegnata dal POC, in questo caso naturalmente subordinata alla presentazione ed approvazione dei PUA.

E' stato infatti considerato ai fini della determinazione del valore venale di un'area edificabile/valore imponibile IMU il progressivo incremento che si concretizza in relazione alle fasi in cui essa viene a trovarsi a livello urbanistico.

Purtroppo non sono disponibili dati statistici a cui riferirsi per la determinazione dei valori delle aree semplicemente inserite nei limiti del territorio urbanizzabile del PSC, e quindi dotate di potenzialità edificatoria, per cui si è proceduto a ritroso, stabilendo una riduzione percentuale da applicarsi ai parametri stabiliti per le aree da urbanizzare inserite nel POC, stabilita in via generalizzata nel 50%, indicando in tabella i valori così ottenuti.

Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali disciplinati dall'Art. 11 delle N.T.A. del PSC

Come indicato in precedenza, i valori stimati derivano dai parametri stabiliti per le aree a destinazione prevalentemente residenziale da urbanizzare incluse nel POC suddivise per ambiti territoriali in sottogruppi, applicando ad essi una riduzione percentuale del 50%; essi sono riferiti all'unità di misura costituita dal mq. di superficie territoriale come definita dal RUE vigente.

I valori sono sostanzialmente analoghi a quelli stabiliti in precedenza per le aree di espansione del P.R.G., con una leggera riduzione della forbice fra valori minimi e massimi dei sottogruppi.

Ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali disciplinati dall'Art.12 - Punto 3 delle N.T.A. del PSC

Anche in questo caso i valori stimati derivano dai parametri stabiliti per le aree a destinazione produttiva polifunzionale (comprendente anche le attività terziarie) da urbanizzare incluse nel POC suddivise per ambiti territoriali in sottogruppi, applicando ad essi una riduzione percentuale del 50%; essi sono riferiti all'unità di misura costituita dal mq. di superficie territoriale come definita dal RUE vigente.

I valori sono sostanzialmente analoghi a quelli stabiliti in precedenza per le aree di espansione produttiva del P.R.G., con una maggiore articolazione territoriale e con una leggera riduzione della forbice fra valori minimi e massimi dei sottogruppi.



COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza
SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

Ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti riservati all'ampliamento delle attività produttive esistenti disciplinati dall'Art. 12 - Punto 4 delle N.T.A. del PSC

Anche in questo caso i valori stimati derivano dai parametri stabiliti per le aree a destinazione produttiva riservati all'ampliamento delle attività produttive esistenti da urbanizzare incluse nel POC suddivise per ambiti territoriali in sottogruppi, applicando ad essi una riduzione percentuale del 50%; essi sono riferiti all'unità di misura costituita dal mq. di superficie territoriale come definita dal RUE vigente.

La sintesi cartografica di queste operazioni di analisi relative ai parametri indicati dal PSC e alla individuazione di zone di valenza omogenee accompagna la presente relazione.

PROCEDURE DI INDIVIDUAZIONE E MISURAZIONE DELLE AREE.

La determinazione della superficie delle aree classificate come edificabili, con particolare riferimento alle comunicazioni agli interessati previste dall'articolo 31, comma 20, della L. n° 289/2002, verranno effettuate prendendo in considerazione i singoli mappali o frazioni di essi, individuabili dalla sovrapposizione delle mappe catastali con la cartografia allegata alla presente relazione, che è stata desunta mediante trasferimento delle previsioni contenute negli elaborati di PSC, RUE e P.O.C. per la parte relativa alla definizione delle aree edificabili, assumendo al riguardo, per gli ambiti di nuovo insediamento, le aree incluse nel territorio urbanizzabile in quanto le uniche disponibili con caratteristiche idonee ad individuare in modo certo gli ambiti e successivamente le proprietà interessate.

La suddetta cartografia è stata appositamente redatta per agevolare l'applicazione dei tributi comunali relativi alle aree edificabili partendo dalla considerazione che mettere a disposizione dei contribuenti per l'assolvimento degli adempimenti fiscali a cui sono tenuti dei soli elaborati degli strumenti urbanistici comunali renderebbe tali adempimenti più difficoltosi in quanto i suddetti elaborati contengono un gran numero di tematismi che ne rendono disagevole la leggibilità e non hanno attinenza o utilità alcuna per le finalità di cui trattasi.

La cartografia in argomento comprende una specifica legenda atta a garantire il raccordo logico fra le previsioni grafiche dell'elaborato (campiture e perimetri di varia natura, diversi spessori, colori, codici e sigle ecc...) e le tabelle ad esse collegate e contenenti, con riferimento alle singole zone urbanistiche ed alla loro collocazione territoriale, i valori unitari stabiliti e l'unità di misura da applicarsi.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito stralci della legenda, della cartografia e delle tabelle

P.S.C. - Ambiti per nuovi insediamenti	
	P.S.C. - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali inseriti nel P.S.C. e non nel P.O.C. (art. 11 N.T.A.)
	PSCReCa PSCReCa(P20) Capoluogo PSCReCn PSCReCn(P15) Castelnuovo Fogliani
	PSCReLU PSCReLU(P15) Lusurasco PSCReCh Chiaravalle della Colomba
	PSCReCo_1 PSCReCo_2 PSCReCo_2(P15) Cortina
	PSCReCo_1(P15) Cortina
	P.S.C. - Ambiti per nuovi insediamenti produttivi polifunzionali (art. 12 punto 3)
	PSCPrCa Capoluogo PSCPrE Zona Est territorio PSCPrO Zona Ovest territorio





COMUNE di ALSENO
Provincia di Piacenza
SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE



ZONE DISCIPLINATE DAL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) NON INSERITE NEL P.O.C.			
ZONA URBANISTICA e rif. N.T.A.	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE IN CARTOGRAFIA	VALORI AL MQ.
Art.11 – Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	Capoluogo	PSCReCa	€. 10,50
		PSCReCa(P20)	€. 8,40
	Frazione Lurusasco	PSCReLU	€. 8,50
		PSCReLU(P15)	€. 7,225
	Frazione Castelnuovo Fogliani	PSCReCn	€. 8,50
		PSCReCn(P15)	€. 7,225

Le sigle identificative delle zone a cui sono state riferiti i valori (Es. **PSCReCnP15**) presenti in cartografia e nelle tabelle, sono state costruite utilizzando il seguente criterio:

PSC = identificativo dello strumento urbanistico di riferimento (PSC, appunto)

Re = destinazione (nel caso, Residenziale, ma anche Pr = Produttivo, Te = Terziario ecc...)

Cn = localizzazione (nel caso Castelnuovo Fogliani)

P15 = area soggetta a perequazione in misura del 15% della Superficie territoriale

PARAMETRI DI STIMA E PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

Vengono di seguito riepilogate le unità di misura dei valori unitari stimati, come definiti nell' Allegato A alla deliberazione del C.R. n.279/2010 – *Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia*, riportato nell' Allegato 1 al RUE:

a) per gli ambiti consolidati, ivi comprese le aree da urbanizzare fino alla firma della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo, il valore al mq. è riferito alla **Superficie fondiaria (SF)¹** complessiva, comprensiva delle aree da cedere al Comune per l'urbanizzazione del comparto, applicando valori analoghi alle aree incluse nel P.O.C.; dopo la sottoscrizione dei suddetti atti, si farà riferimento solo alla superficie dei lotti edificabili, ed ai valori di riferimento stabiliti per le aree comprese nel R.U.E..

¹ **Superficie fondiaria (SF)** Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

Nota: La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.



COMUNE di ALSENO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA ed AMBIENTE

- b) per le aree inserite nel PSC e nel POC DA URBANIZZARE, il valore al mq. è riferito alla **Superficie territoriale (ST)**², considerata come la superficie totale ricompresa nella perimetrazione individuata dagli elaborati del POC e, successivamente, la perimetrazione del comparto di intervento definito dal P.U.A. presentato per l'approvazione;
- c) per gli edifici dichiarati catastalmente "collabenti" o, infine, nel caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del DPR n. 380 del 2001, il valore al mq. è riferito alla **Superficie Utile (Su)**³ **esistente** per i fabbricati collabenti ed alla **Superficie Utile (Su) di progetto** per i fabbricati oggetto di recupero/demolizione.

Per comodità di applicazione, tutti i valori delle aree determinati con i criteri in precedenza indicati sono stati riuniti nelle tabelle allegate alla presente relazione di stima.

Alseno lì 22.09.2015



Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Ambiente

Mauro Nicoli



² **Superficie territoriale (ST)** Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA).

Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali.

Nota: La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

³ **Superficie utile (Su):** superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).



Il Sindaco
 Geol. Davide Zucchi



IL SEGRETARIO COMUNALE
 Dott.ssa Elena Novello

ZONE DISCIPLINATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (R.U.E.)

ZONA URBANISTICA e rif. N.T.A.	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE IN CARTOGRAFIA	VALORI AL MQ.
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.75 – Zone di vecchia formazione - aree di fabbricati esistenti durante la fase di intervento edilizio ¹	Capoluogo	Non presente	€ 50 ogni mq. di S.U. ¹
	Frazioni Castelnuovo Fogliani e Lusurasco	Non presente	€ 40 ogni mq. di S.U. ¹
	Frazioni Cortina e Chiaravalle	Non presente	€ 30 ogni mq. di S.U. ¹
Capo VI – Territorio rurale - Art.90 – Insed.ti esist. territorio extra-urbano, lett.C – Patr. di origine rurale destinabile ad altre attività, lett. D – Edifici extra-agricoli (fabbricati esistenti durante la fase di intervento edilizio ¹)	Tutto il territorio comunale	Non presente	€ 25 ogni mq. di S.U. ¹
Aree di fabbricati collabenti ²	Capoluogo-Ambiti consolidati	Non presente	€ 20 ogni mq. di S.U. ²
	Frazioni Castelnuovo Fogliani Lusurasco -Ambiti consolidati	Non presente	€ 16 ogni mq. di S.U. ²
	Frazioni Cortina Chiaravalle - Ambiti consolidati	Non presente	€ 12 ogni mq. di S.U. ²
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.76 – Zone di	Territorio rurale	Non presente	€ 10 ogni mq. di S.U. ²
	Capoluogo	RUEReCa	€ 76,00
	Frazione Castelnuovo Fogliani	RUEReCn	€ 61,00
	Frazione Lusurasco	RUEReLU	

¹ Si è stimato un parametro per l'attribuzione del valore di "area edificabile" da applicare ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile durante l'esecuzione dell'intervento nel periodo compreso fra l'inizio e la fine lavori. Il suddetto parametro non si applica nel caso di fabbricati all'interno di aree in zone urbanistiche nelle quali è definito l'indice edificatorio U.f. (es. zone di completamento con U.F. 0,50 o 0,67 q. di sup. Utile per ogni mq. di sup. fondiaria) per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi di tali zone, ma si applica solo nel caso in cui l'immobile insista su terreno agricolo o comunque non individuato come edificabile, cioè privo di indice edificatorio definito mediante U.f. I valori stabiliti in tabella, determinati sulla base di una superficie di terreno edificabile virtuale, ed applicando ad essa un indice teorico medio, a differenza di tutti gli altri casi ivi presenti vanno riferiti al mq. di Superficie utile (quindi non alla superficie fondiaria) e moltiplicati per la superficie complessiva del fabbricato esistente a conclusione dell'intervento.

² Il parametro non si applica nel caso di fabbricati collabenti presenti in aree edificabili incluse in zone urbanistiche nelle quali l'indice edificatorio U.f. è definito (es. zone di completamento con U.F. 0,50 o 0,67 q. di sup. Utile per mq. di sup. fondiaria) per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi di tali zone, ma si applica solo nel caso in cui l'immobile collabente insista su terreno agricolo o comunque non individuato come edificabile, cioè privo di indice edificatorio di U.f.. Per queste situazioni sono stati definiti valori in modo analogo a quanto illustrato nella precedente nota 1.

completamento residenziale ³	Frazione Cortina	RUEReCo	€. 41,00
	Frazione Chiaravalle	RUEReCh	
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.77 – Zone di completamento residenziale in Piani urbanistici attuativi	Capoluogo	RUEReAtCa	€. 76,00
	Frazione Luserasco	RUEReAtLU	€. 41,00
	Frazione Castelnuovo Fogliani	RUEReAtCn	
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.78 – Sistema dei servizi consolidati (Limitatamente alle aree inserite anche nel P.O.C.)	Tutto il territorio comunale	Non presente	€. 6,00
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.79 – Complessi edilizi da rifunzionalizzare	Tutto il territorio comunale	Non presente	€. 6,00
Capo III – Ambiti urbani consolidati Art.80 – Estese pertinenze di insediamenti residenziali	Tutto il territorio comunale	Non presente	€. 6,00
Capo IV – Art.81 – Zone di completamento per attività terziarie e ricettive	Capoluogo	RUETeCa	€. 55,00
	Zona Est territorio	RUETeE	€. 43,00
	Frazione Cortina	RUETeCo	€. 36,00

³ Le aree soggette a progetto Unitario che necessitano di interventi di infrastrutturazione sono da intendersi assimilate agli ambiti di nuovo insediamento previsti dal P.O.C. Per tali aree sono stati previsti valori e regole analoghe alle aree incluse nel P.O.C. con la medesima collocazione territoriale, nonché l'applicazione del criterio cronologico di seguito indicato:

1) i valori sono riferiti all'intera superficie classificata, che si applicano fino al momento della firma della convenzione urbanistica o dell'atto unilaterale d'obbligo (atto in base al quale un soggetto si assume le obbligazioni in ordine all'attuazione del progetto unitario medesimo);

2) i valori sono riferiti alla superficie fondiaria dei lotti, che si applicano solo dopo la firma della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo.



Capo IV – Art.82 – Zone di completamento per insediamenti produttivi polifunzionali	Capoluogo	RUEPrCa	€. 44,00
	Zona Est territorio	RUEPrE	€. 44,00
	Zona Ovest territorio	RUEPrO	€. 44,00
	Frazione Castelnuovo Fogliani	RUEPrCn	€. 34,00
	Frazione Lurasco	RUEPrLU	€. 34,00
	Capoluogo	RUEPrAtCa	€. 44,00
Capo IV – Art.83 – Zone di completamento per attività produttive e terziarie in Piani urbanistici attuativi	Zona Est territorio	RUEPrAtE	€. 34,00
	Tutto il territorio comunale	Non presente	€. 6,00
Capo IV – Artt. 81 e 85 – Impianti per la distribuzione del carburante	Tutto il territorio comunale	RUETeDC	€. 79,00
	Tutto il territorio comunale	(non identificati in cartografia)	€. 20,00
Capo VI – Territorio rurale - Art.89 – Nuove costruzioni rurali - Punto D – Costruzioni destinate ad altre attività complementari e di supporto all'attività rurale			

**ZONE CON EDIFICABILITA' SUBORDINATA ALL'INSERIMENTO NEL
PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C.)**

ZONA URBANISTICA e rif. N.T.A.	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE IN CARTOGRAFIA	VALORI AL MQ.	
			FINO ALLA FIRMA DELLA CONVENZIONE	DOPO LA FIRMA DELLA CONVENZIONE
Art.2 – Opere e servizi pubblici e di interesse pubblico	Tutto il territorio comunale	Non presente	€. 6,00	=
		POCReCa	€. 21,00	
Art.4 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo per Funzioni Abitative	Capoluogo	POCReCa(P20)	€. 16,80	€. 86,00
		POCReCn	€. 17,00	
	Frazione Castelnuovo Fogliani	POCReCn(P15)	€. 14,45	€. 61,00
		POCReLU	€. 17,00	
	Frazione Lurasco	POCReLU(P15) Attualmente non inseriti nel POC	€. 14,45	
		POCReCo (Chiaravalle non presente)	€. 14,00	€. 41,00





<p>Art.4 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo- Area attrezzata per motocross (Scheda relativa all'Ambito n. 9 del PSC)</p>	Capoluogo	POCPrSp	€. 4,00	€. 5,00
	<p>Capoluogo</p> <p>Zona Est territorio</p>	PSCPrCa	€. 7,00	€. 49,00
<p>Art.4 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo- Ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali</p>	Zona Ovest territorio	PSCPrO	€. 6,00	€. 37,00
	Frazione Lurasasco	PSCPrLU		
	Frazione Castelnuovo Fogliani	PSCPrCn	€. 5,00	€. 34,00
	Frazione Chiaravalle	PSCPrCh		
	Frazione Cortina	Non presente	€. 5,00	€. 34,00
	Zona Ovest territorio e frazione Lurasasco	Attualmente non inseriti nel POC	€. 5,00	€. 34,00
<p>Art.4 – Ambiti di nuova urbanizzazione sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo Ambiti specializzati per attività produttive – Ambiti riservati all'ampliamento delle attività produttive esistenti</p>				

ZONE DISCIPLINATE DAL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) NON INSERITE NEL P.O.C.

ZONA URBANISTICA e rif. N.T.A.	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE IN CARTOGRAFIA	VALORI AL MQ Anno 2014. ⁴
Art.11 – Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali	Capoluogo	PSCReCa	€. 10,50
		PSCReCa(P20)	€. 8,40
	Frazione Lusurasco	PSCReLU	€. 8,50
		PSCReLU(P15)	€. 7,23
	Frazione Castelnuovo Fogliani	PSCReCn	€. 8,50
		PSCReCn(P15)	€. 7,23
	Frazione Chiaravalle	PSCReCh	€. 7,00
		PSCReCo_1	€. 7,00
	Frazione Cortina		
		PSCReCo_2	€. 5,00

⁴ VEDI PROSPETTO IN "EVENTUALI RIDUZIONI" PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE PER GLI ANNI PRECEDENTI AL 2014 PRESENTE NELLA PAGINA SUCCESSIVA





<p>Art.12 – Ambiti specializzati per attività produttive Punto 3 - Ambiti destinati a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali</p> <p>Art.12 – Ambiti specializzati per attività produttive - Punto 4 – Ambiti riservati all'ampliamento delle attività produttive esistenti</p>	Capoluogo	PSCPrCa	<p>€. 7,00</p> <p>€. 6,00</p> <p>€. 5,00</p> <p>€. 5,00</p>
	Zona Est territorio	PSCPrE	
	Zona Ovest territorio	PSCPrO	
	Frazione Lurasco	PSCPrLU	
	Frazione Castelnuovo Fogliani	PSCPrCn	
	Frazione Chiaravalle	PSCPrCh	
	Frazione Cortina	Non presente	
	Zona Ovest territorio e frazione Lurasco	Non presente	

EVENTUALI RIDUZIONI

<p>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'AREA: PER LE AREE CHE PRESENTANO LE PARTICOLARI CARATTERISTICHE INTRINSECHE O ESTRINSECHE DI SEGUITO SPECIFICATE CHE NE LIMITANO SIGNIFICATIVAMENTE L'UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA E/O DI FATTO LA IMPEDISCONO, È POSSIBILE APPLICARE, NEI SINGOLI CASI, UN COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO DEI VALORI UNITARI SOPRA RIPORTATI, SECONDO LE PERCENTUALI N INDICATE IN TABELLA</p>	DEPREZZAMENTO
<p>Particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: configurazione planimetrica, morfologia del terreno, straordinaria onerosità delle opere di allaccio ai pubblici servizi (compresa la viabilità), condizione di area interclusa o mancanza di accesso diretto alla viabilità pubblica, che limitino significativamente l'utilizzazione edificatoria dell'area.</p>	40%
<p>Particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali: configurazione planimetrica, morfologia del terreno, straordinaria onerosità delle opere di allaccio ai pubblici servizi (compresa la viabilità), condizione di area interclusa o mancanza di accesso diretto alla viabilità pubblica, che di fatto impediscano l'utilizzazione edificatoria dell'area.</p>	80%
<p>RIFERIMENTO NOTA 3 Per quanto attiene al PSC nel periodo transitorio compreso fra l'adozione dello stesso (21.04.2009) e l'approvazione ed entrata in vigore (09.04.2014) ai parametri contenuti nella tabella riferiti ad ogni singola zona si applicano riduzioni stabilite con criterio cronologico, fino al</p>	

termine dell'anno fiscale precedente a quello dell'approvazione, che vengono indicate di seguito

Periodo compreso fra il 21.04.2009 ed il 31.12.2009	-90%
Periodo compreso fra il 01.01.2010 ed il 31.12.2010	-85%
Periodo compreso fra il 01.01.2011 ed il 31.12.2011	-80%
Periodo compreso fra il 01.01.2012 ed il 31.12.2012	-70%
Periodo compreso fra il 01.01.2013 ed il 31.12.2013	-50%



