



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

SETTORE GESTIONE ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA

Alla GIUNTA COMUNALE
Sede

Determinazione valore delle aree fabbricabili e valori medi per l' anno 2020

RELAZIONE

Con la presente relazione il sottoscritto Geom. Daniele Teci, in qualità di responsabile del Settore gestione e assetto del territorio, propone la determinazione dei più probabili valori e valori medi venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione delle imposte e tributi per l'anno 2020.

Premesso che il valore di mercato delle aree edificabili è strettamente correlato alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento di pianificazione urbanistica comunale che ne disciplina, tra l'altro, anche le rispettive finalità e tempi di attuazione;

Dato atto che questo Ente è dotato del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC) approvato con la Deliberazione di Consiglio comunale n° 9 del 31/03/2015 e successiva variante approvata con Deliberazione di Consiglio comunale n° 51 del 12/12/2018;

Eseguite le ricognizioni d'ufficio ed acquisite le informazioni necessarie volte a determinare il più probabile valore e valore medio delle aree fabbricabili nell'ambito dei settori residenziali, produttivo e terziario considerando a riferimento i seguenti parametri :

- *ubicazione territoriale,*
- *tipologia di intervento prevista dallo strumento urbanistico vigente,*
- *prescrizioni attuative dell'intervento previste dallo strumento urbanistico vigente,*
- *caratteristiche insediative ed edilizie, tenuto conto anche di eventuali vincoli ed oneri che insistono sull'area di riferimento e che quindi incidono sul valore venale della medesima;*
- *caratteri economico-sociali dell'intervento,*
- *ogni altra valutazione oggettiva derivante da fonti 'indirette' (es. Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI di Agenzia delle Entrate e altri osservatori forniti dalle principali agenzie del settore) e fonti 'dirette' costituite da testimoni privilegiati individuati tra gli operatori del settore, tecnici e professionisti.*

Considerato, che il mercato immobiliare in tutti i suoi comparti tendenzialmente prosegue nello stato di contrazione del volume delle compravendite, anche se si registrano dei segnali di ripresa da rendere plausibile, ritenere che i valori delle aree potenzialmente edificabili non subiscano sensibili modificazioni rispetto all'anno precedente se non nei valori medi che verranno riconsiderati per ogni settore con stima tendente al ribasso rispetto all'anno precedente;

Dato atto per l'anno 2020 della perdita di efficacia di parte delle previsioni edificatorie del Regolamento Urbanistico al verificarsi delle condizioni stabilite dall'art. 95 comma 9 e dall' art. 133 comma 4 della LR. n°65/2014 "Norme per il governo del territorio" e sue modifiche e integrazioni;

Ciò premesso e considerato,

si propone per l'anno 2020 i valori dell'anno 2019 che di seguito si riportano con gli aggiornamenti e specifiche puntuali :

1) SETTORE RESIDENZIALE

Il vigente Regolamento urbanistico n° 2 prevede nel cd. "Territorio urbano" la realizzazione di interventi di completamento e nuova edificazione a carattere residenziale e/o prevalentemente residenziale mediante interventi diretti (Bn°), interventi diretti unitari convenzionati (IUC) e piani attuativi (PA), con apposita scheda in cui vengono fissate le possibilità edificatorie massime, i parametri di riferimento e le modalità attuative. Nella più probabile valutazione viene tenuto di conto anche dei vincoli esistenti che limitano di fatto la capacità edificatoria (*es. pericolosità idraulica molto elevata, elettrodotto ecc.*) Tali aspetti condizionano l'attività edilizia determinando maggiori costi e/o limitazioni alla stessa e pertanto, in relazione al grado di interessamento del lotto, il più probabile valore di mercato è stato ridotto per corrispondere all'effettivo più probabile valore venale dell'area di riferimento;

Pertanto viene applicata una riduzione media del 40% dal valore unitario €/MQ., negli interventi siglati con (*), laddove si verifica che la limitazione non consente la realizzazione in parte o in tutto delle previsioni a seguito dell'applicazione della nuova L.R. n° 41 del 24/07/2018 sulle disposizioni in materia di rischio idraulico.

La determinazione dei più probabili valori medi e l'attribuzione specifica per ogni intervento risulta dalle seguenti tabelle :

TABELLA 1

1.1) - Interventi diretti completamento tipo Bn°:

Sigla Bn°	Sist Insed e Superf. territor	S.u.l.	Sul/St	€/mq
Bn° 01 Poggetto	SI_1 1250 mq	250	0.20	160,00 €/mq
Bn° 03 Cinque Vie	SI_4 728 mq	250	0.34	233,52 €/mq
Bn° 05 Porrioncino	SI_4 520 mq	250	0,16	67,10 €/mq (*)
Bn° 06 Porrioncino	SI_4 800 mq	250	0.31	127,50 €/mq (*)
Bn° 07 Porrioncino	SI_4 920 mq	250	0.27	110,87 €/mq (*)

Gli interventi che riportano la sigla (RU_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valori medi €/mq. :

- Per interventi tipo Bn° con rapporto Sul/St <= a 0.20 Valore medio 95,00 €/mq.
- Per interventi tipo Bn° con rapporto Sul/St > a 0.20 Valore medio 180,00 €/mq.

1.2) - Interventi Unitari Convenzionati IUC n° :

Sigla IUC/IDCn°	Sist Insed e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
IUC n° 02 gramsci	SI_2 1540mq	1100 500	0.45	168.83 €/mq
IDC n° 05 melo (RU_1) per la parte residua edificabile	SI_4 3550mq	1830 460	0.13	67.61 €/mq

Gli interventi che riportano la sigla (RU_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valore medio per gli interventi tipo IUC/IDC = €/mq. 90,00.

1.3) - Piani Attuativi PA n° :

Sigla PA n°	Sist Insed e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA n° 02 marconi	SI_2 27120mq	7140 2330	n.v.	60,00 €/mq
PA n° 03 palagina per la parte residua edificabile	SI_2 9990mq	8790 2700	0.27	75,00 €/mq
PA n° 04 cantarelle	SI_3 24900mq	11000 3500	0.14	40,00 €/mq
PA n° 04 melo (RU_1) per la parte residua edificabile	SI_2 17395mq	9747 7660	0.44	60,00 €/mq
PA n° 10 melo (RU_1)	SI_4 13963mq	7295 5800	0.42	60,00 €/mq

Gli interventi che riportano la sigla (RU_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valore medio per gli interventi tipo PAn° = €/mq. 64,00.

2) SETTORE PRODUTTIVO

Il vigente Regolamento urbanistico prevede nel cd. "Territorio urbano" la realizzazione di interventi di completamento e nuova edificazione a carattere produttivo e/o prevalente produttivo mediante interventi diretti, interventi diretti convenzionati e piani attuativi, con apposita scheda in cui vengono fissate le possibilità edificatorie massime, i parametri di riferimento e le modalità attuative. La determinazione dei valori medi e l'attribuzione specifica per ogni intervento risulta dalla seguente tabella :

TABELLA 2

Sigla PAn°/D1n°	Sist Insed e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA n° 07 Arno,Pratovecchio	SI_3 73607	53676 25854	0.35	40,00 €/mq
PA n° 08 Ponte Monsummano (RU_1) per la parte residua edificabile	SI_3 46247	35700 10710	0.23	20,00 €/mq

Gli interventi che riportano la sigla (RU_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valore medio per gli interventi diretti in zone di completamento siglate D1 e D2 del vigente R.U. = €/mq. 66,00.

3) SETTORE TERZIARIO

Vale quanto detto per il settore produttivo.

TABELLA 3

SiglaPAn°/ IDCn°/Dn°	Sist Insed e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA1 (Piano di Recupero) Area Minnetti	SI_1 21030	9350 3120	n.v.	25,00 €/mq
D3/3 fonda	SI_3 6480	6480 100	n.v.	16,00 €/mq

Valore medio per gli interventi siglati PA IUCn° del vigente R.U. = €/mq. 25,00.

LEGENDA

SI	Sistema Insediativo
ST	Superficie Territoriale
SF	Superficie Fondiaria
Sul	Superficie utile lorda

Di ritenere esclusi dall'applicazione d'imposta i terreni costituenti pertinenza degli edifici esistenti in quanto il loro valore è ricompreso nella rendita del fabbricato; Sono altresì da escludere le aree o loro porzioni con capacità edificatoria che non risultano effettivamente edificabili per effetto dell'applicazione cogente delle norme dello strumento urbanistico vigente o di regolamento edilizio (es. distanze dai confini, dai fabbricati ecc.).

Firma digitale (1)

Il Responsabile del Settore gestione assetto del territorio
Geom. Daniele Teci

(1) Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è conservato presso il PARER in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la firma autografa è sostituita dall'indicazione e stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art 3 del D.Lgs. 39/1993.