

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI

Premessa

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal **valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione**, (come confermato dal comma 746 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2020 (L.160 2019). o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Si ritiene opportuno, alla luce dell' approvazione del Piano Operativo, procedere all'approvazione di un atto deliberativo per la definizione dei valori **medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili**, al solo scopo di **semplificare gli adempimenti fiscali** a carico del contribuente e per **orientare** l'attività di controllo dell'ente, avendo riguardo ai seguenti elementi:

- 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.

I Contribuenti hanno la facoltà di adeguarsi ai valori deliberati, fermo restando che i medesimi sono considerati **valori di indirizzo** e non possono limitare il potere di accertamento dell'ufficio qualora siano riscontrati valori di mercato , riportati in atti pubblici, superiori a quelli tabellari.

Il valore dell'area edificabile sarà quindi rappresentato dal prodotto tra il valore medio così come definito dalla tabella valori medi ed i coefficienti definiti riguardo a ciascuno degli elementi soprarichiamati dal legislatore (zona territoriale di ubicazione, indice di fabbricabilità/tipologia, e oneri di costruzione del fabbricato e presenza o meno di Concessione Edilizia) applicati di volta in volta a seconda delle caratteristiche dell'area edificabile.

Il risultato dovrà essere poi moltiplicato per i mq. che formano l'area edificabile.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

| |
|--|
| <u>Valore Area</u> = [V.mq microzona di riferimento(tab.1) x Z.ute (tab. 2) x C.tip (tab.3) x C.lim (tab.4)] x mq AREA |
|--|

COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DELLE AREE EDIFICABILI

1) Determinazione del Coefficiente V.mq (MICR)

Il Piano operativo è stato adottato il 30/05/2019 con Delibera di C.C. n. 53 , pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12/06/2019, **APPROVATO in data 20/07/2022 con Delibera di C.C. n. 49 e pubblicato sul B.U.R.T. del 19/10/2022, vigente dal 19/11/2022**, sul mercato, ad oggi) non sono rinvenibili molti atti di compravendita di aree aventi analoghe caratteristiche, da cui rilevare i valori medi, per questo relativamente ai valori unitari medi facciamo riferimento a quanto stimato per il precedente strumento (Delibera di G.M. n. 275 del 14/10/2014) e per i Valori medi aree edificabili a seguito dell'approvazione del nuovo piano operativo comunale (Delibera di G.M. n. 235 del 27/10/2020) per zone urbanistiche similari, già divisi fra microzona 1 e microzona 2¹, tali valori medi erano riferiti al 01/01/2010 pertanto sono stati rivalutati tramite indice ISTAT - Prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI) :periodo dal **Gennaio 2010-Gennaio 2024: Coefficiente rivalutazione ISTAT 1,283 (Variazione 12,83%)²**.

tab. 1 - Valori medi orientativi a mq. (V.mq) al 01/01/2024 .

| ZONA DI Piano Operativo | | Microzona 1 | Microzona 2 |
|--------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| B1 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto, in quanto dotate di opere di urbanizzazione. | 121,24 | 181,87 |
| C | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati, in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione. | 42,21 | 63,32 |
| DM1 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto , in quanto dotate di opere di urbanizzazione. | 58,38 | 87,56 |
| DM2 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati, in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione. | 42,21 | 63,32 |
| F4 | Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato. | 104,90 | 157,34 |
| TU-t | Aree di Trasformazione per il territorio urbanizzato, attraverso Piani Attuativi Convenzionati o Permessi Unitari Convenzionati | 42,21 | 63,32 |

Rivalutazione per ogni anno di imposizione dei Valori medi orientativi Tabella 1

I valori medi orientativi di riferimento possono essere deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali **si intendono confermati di anno in anno con una rivalutazione annuale determinata in funzione indice ISTAT - Prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI)³**.

¹ Vedere anche Allegato B: Microzone (tav.1)

² Il coefficiente 1,283 (pari a 12,83%) si riferisce al periodo Gennaio 2010 - Novembre 2023 (ultimo dato al momento disponibile)

³ Per Coefficiente di rivalutazione ISTAT: <https://rivaluta.istat.it/>

2) Determinazione del Coefficiente Z.ute –

Sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari il territorio del Comune di Pescia è stato suddiviso in sette zone come risulta dalla seguente tabella⁴.

Il territorio comunale è suddiviso in 103 fogli di mappa numerati da nord a sud a partire dal numero 1 al numero 103, a tale riguardo si precisa quanto segue:

- le zone identificate con **(A)** - Pregiata, rappresentano le zone pedicollinari e collinari poste ad est ed ovest del centro storico e della zona semicentrale. Sono racchiuse nei fogli di mappa catastale 76/p - 85/p - 87/p - 88/p e 90/p.
- le zone identificate con **(B1 e B2)** - Centrale, rappresentano il centro storico della Città di Pescia . Sono racchiuse nei fogli di mappa catastale :81/p - 87/p e 88/p.
- La zona semicentrale **(C1)** - Semicentrale, individuata dalla zona Ospedale, via Nieri, via della Torre e dalla zona del Vecchio mercato, è racchiusa nei fogli di mappa catastale : 81/p e 87/p.
- zona periferica **(D1)** - periferica, individuata dalla zona Casacce, Castellare; Fiorentina, è racchiusa nei fogli: 85/p - 89/p; 90/p - 94/p e 96/p
- La zona **suburbana**, costituita dalle frazioni **pedecollinari e di pianura (E1)**, interessa i fogli di mappa 68 – 72 – 73 – 74 – 75 – 78 – 79 – 80 – 82 – 83 – 84 – 86 – 91 – 92 – 93 – 95 – 97 – 98 – 99 – 100 – 101 – 102 – 103 – 76/p – 85/p – 94/p – 96/p .Questa zona comprende anche i centri abitati di Collodi, Ponte all'Abate,Veneri e Castellare ;
- La zona **suburbana – frazioni collinari (E2)** interessa i fogli di mappa 19 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 27 –28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 36 – 37 – 38 – 40 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 69 – 70 – 56 – 71 – 77. Questa zona comprende anche i centri abitati di Pietrabuona, Medicina, Fibbialla, Aramo, Vellano, Sorana, S.Quirico e Castelvecchio, in questa zona sono stati inseriti anche i fogli di mappa 56 – 71 – 77 che dall'UTE non erano stati associati a nessuna zona;
- La zona **suburbana – frazioni montane (E3)** interessa i fogli di mappa 1 – 2 – 3 – 4 - 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11 – 12 – 14 – 15 – 17 – 25 – 39 – 41 – 48 – 13 – 10 – 16 – 26 – 34 – 35 – 49. Questa zona comprende anche i centri abitati di Stiappa e Pontito, in questa zona sono stati inseriti anche i fogli di mappa 13 – 10 – 16 – 26 – 34 – 35 – 49 che dall'UTE non erano stati associati a nessuna zona;

Tab. 2 - Zona Territoriale UTE (Z.ute)

| UBICAZIONE | Coefficiente Z.ute |
|--|---------------------------|
| Zona pregiata A1 (Microzona 2) | 1 |
| Zona centrale B1 e B2 (Microzona 2) | 1 |
| Zona semicentrale C1 (Microzona 2) | 0,95 |
| Zona periferica D1 (Microzona 2) | 0,95 |
| Zona suburbana E1 - Fraz. Pedecollinari e di Pianura (Microzona 2) | 0,90 |
| Zona suburbana E2 - Fraz. Collinari (Microzona 1) | 1 |
| Zona suburbana E3 - Fraz. Montane (Microzona 1) | 1 |

⁴ Vedere anche Allegato C: Zone U.T.E. (tav.2)

3) Determinazione del Coefficiente (C.tip.)

All'interno dei territori urbanizzati delle sette U.T.O.E, l'organizzazione delle funzioni e degli spazi è articolata attraverso la zonizzazione di cui al D.M. 1444/68.

Le Zone Omogenee definite dal P.O. per il territorio urbanizzato, che sviluppano indice, sono le seguenti:

- **B1 - (art. 26.4 delle NTA)** : Corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità tradotti in S.E./SF, e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni.
- **C - (art. 26.5 delle NTA)** : Corrispondono ad aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale e rappresentano assieme alle zone B1 il completamento degli insediamenti urbani e la ricucitura dei margini degli stessi: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, coordinate con la struttura urbana esistente. Sono aree che necessitano della realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione primaria.
- **DM1- (art. 26.7 delle NTA)** : Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, frutto degli strumenti urbanistici precedenti, pressoché complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria: esse sono in massima parte da considerare sature, tuttavia in tali ambiti si opera secondo i precedenti indici di edificabilità, tradotti in S.E. e laddove i lotti edificabili consentono addizioni volumetriche a fabbricati esistenti o nuove costruzioni.
- **DM2-(art. 26.8 delle NTA)** : Corrispondono ad aree libere destinate a nuovi insediamenti a carattere commerciale e/o produttivo, poste all'interno del territorio urbanizzato e rappresentano il completamento degli insediamenti produttivi o commerciali: tali aree sono identificate con un perimetro di comparto che ricomprende al proprio interno parti fondiari (SF) e superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (D.T.). Sono aree che necessitano della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
- **F4- (art. 26.15 delle NTA)** . Sono aree private destinate ad ospitare servizi a gestione privata di interesse generale. Gli interventi su tali aree possono essere diretti se sono presenti le opere di urbanizzazione e non vi sono opere pubbliche da realizzare; negli altri casi sono subordinate alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato o di Piano Attuativo Convenzionato (PAC) .
- **TU_t - (DT02b Schede norma per interventi di trasformazione per il territorio urbanizzato)** individuano i comparti delle aree da sottoporre a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata Convenzionato o Progetto Unitario Convenzionato, dove sono già delineate le opere di urbanizzazione da realizzare nonché le aree da cedere per opere pubbliche. Per ognuno di questi comparti sono stabiliti dimensioni e parametri urbanistici nelle apposite Schede Norma .

Tab. 3 - Indici/Tipologia C.tip

| ZONA di Piano Operativo | | | Coefficiente |
|-------------------------|--|----------------------------------|--------------------------|
| B1 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto, in quanto dotate di opere di urbanizzazione. | IF: 0,50 mq/mq IF: 0,7 5mq/mq | 0,80 1,00 |
| C | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati, in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione | | tab. 3 bis e 3ter |
| DM1 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo soggette a intervento diretto , in quanto dotate di opere di urbanizzazione.. | IF: 1,00 mq/mq | 1,2 |
| DM2 | Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere misto commerciale e produttivo | | tab. 3 bis e 3ter |

Allegato A

| | | | |
|-------------|--|--|----------------------------|
| | soggette a Progetti Unitari Convenzionati o Piani Attuativi Convenzionati, in quanto carenti o prive di opere di urbanizzazione. | | |
| F4 | Parti del territorio urbanizzato destinate ad attrezzature collettive a carattere privato. | IF: 0,30 mq/mq IF: 0,75 mq/mq | 0,60 1,00 |
| TU-t | Aree di Trasformazione per il territorio urbanizzato, attraverso Piani Attuativi Convenzionati o Permessi Unitari Convenzionati | | tab. 3 bis e 3ter |

Zone soggette a TU_t (soggette a PUC o PAC), C e DM2 .

Gli interventi su tali aree sono subordinati alla presentazione di un Piano Attuativo Convenzionato (PAC). Per comparti più piccoli o carenti solo parzialmente delle opere di urbanizzazione primaria gli interventi possono essere subordinati alla presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Il Piano Operativo contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art.98 della L.R. 65/2014.

Sulla base della suddivisione delle funzioni e destinazioni d'uso definite all'art.99 della L.R. 65/2014, il P.O. adotta ulteriori specificazioni delle singole funzioni. Le destinazioni d'uso sono definite come segue:

- a) **Residenziale:** residenza ordinaria, residenza specialistica; residenza collettiva.
- b) **Industriale e artigianale:** attività manifatturiere per la produzione di beni; artigianato di servizio ;attività di spedizione e trasporto; attività estrattive; impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti; impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo,
- c) **Commerciale al dettaglio:** esercizi di vicinato; pubblici esercizi; medie strutture di vendita; grandi strutture di vendita.
- d) **Turistico-ricettiva:** attività ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici; attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva; attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
- e) **Direzionale e di servizio:** studi professionali e uffici direzionali; attrezzature sociali e culturali; attrezzature scolastiche in genere; attrezzature sanitarie ed assistenziali; attrezzature sportive; attrezzature religiose; strutture associative; attrezzature per lo spettacolo; attrezzature cimiteriali; attrezzature militari; attrezzature tecnologiche; mobilità meccanizzata

Per tali zone sono state realizzate due ulteriori tabelle : tab. 3 bis e tab. 3 ter. Il coefficiente C.tip. per tali aree sarà dato dalla formula:

| |
|--|
| C.tip.= coef d.u.(tab. 3 bis) x coef. R s.c. (tab. 2 bis) x coef. p.o.. (tab. 3 ter) |
|--|

dove:

coef. d.u. = Funzione di destinazione di uso prevalente sull'area, rilevabile dalla relativa scheda norma;

coef. R s.c. = Coefficiente di riduzione inversamente proporzionale alla superficie del comparto. La Superficie del comparto (ST) è rilevabile dalla relativa scheda norma e/o dalle risultanze catastali.

coef. F p.o. = Fasi piano operativo, il coefficiente varia se per il comparto è già stata approvata la relativa convenzione

Tab.3 bis - coef. d.u. e coef. R s.c.

| FUNZIONI destinazione d'uso | COEF. d.u.. | RIDUZIONE SU SUPERFICIE COMPARTO | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------|
| | | <5000 | da 5001 a 10000 mq. | da 10001 a 20000 mq | >20000 mq. |
| Residenziale | 1 | 1 | 0,85 | 0,75 | 0,70 |
| Industriale e artigianale | 0,80 | 1 | 0,80 | 0,80 | 0,60 |
| Commerciale al dettaglio | 0,90 | 1 | 0,90 | 0,80 | 0,65 |
| Turistico-ricettiva | 0,75 | 1 | 0,90 | 0,80 | 0,60 |
| Direzionale e di servizio | 0,80 | 1 | 0,85 | 0,75 | 0,65 |

Tab. 3 ter - Fp.o.⁵

| FUNZIONI destinazione d'uso | FASI PIANO OPERATIVO/COMPARTO | |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------|
| | APPROVATO | CONVENZIONATO |
| Residenziale | 0,80 | 1 |
| Industriale e artigianale | 0,70 | 1 |
| Commerciale al dettaglio | 0,80 | 1 |
| Turistico-ricettiva | 0,75 | 1 |
| Direzionale e di servizio | 0,80 | 1 |

⁵ Per quanto riguarda **la fase di adozione** fare riferimento a quanto riportato Allegato A della Delibera di G.M. n.235 del 27/10/2020.

Destinazione d'uso consentita.

Riguardo a questo coefficiente, poiché i valori determinati sono già differenziati in corrispondenza della diversa destinazione, residenziale e/o industriale di espansione e/o completamento, non si ritiene opportuno applicare alcun coefficiente per la fattispecie in questione.

Tab. 4 Determinazione del Coefficiente (C.lim) - Limitazioni all'edificabilità -

| Descrizione | Coefficiente |
|---|--------------|
| Nessuna limitazione | 1,00 |
| Nel caso di inedificabilità parziale per prescrizioni di legge o derivanti da fasce di rispetto e/o servitù. Il coefficiente si applica a tutta la superficie. | 0,80 |
| Nel caso di inedificabilità totale per prescrizioni di legge o derivanti da fasce di rispetto e/o servitù | 0,50 |
| Terreni edificabili che per dimensione non consentono l'edificabilità diretta (superficie < 200 mq) | 0,40 |

Per il calcolo del valore dell'area si utilizza un unico coefficiente riduttivo. In presenza di due o più coefficienti si prende a riferimento quello più basso.

Nel caso in cui il terreno sia interessato solo parzialmente dalle limitazioni di cui sopra il coefficiente riduttivo verrà applicato alla sola superficie interessata.

Tab. 5- Aree per le quali è stata già rilasciato il titolo edilizio.

Per calcolare il valore di un' area nella quale sia stata già rilasciato il permesso a costruire o sia stata presentata la SCIA, va considerato oltre al valore dell'area (come indicato in premessa) gli importi per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, il costo di costruzione e le spese per la progettazione, per cui il valore come precedentemente calcolato va moltiplicato per il sottostante coefficiente:

| |
|-------------------|
| Coef. 1,20 |
|-------------------|

Tab. 6 - Valore area in caso di utilizzazione edificatoria (per interventi di Restauro, Ristrutturazione Edilizia e Sostituzione Edilizia).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'ex articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (oggi DPR 380/2011 art. 3 c. 1 lettera c), d), f) art. 10 c. 1 lettera b) e c) e LRT. 65/2014 art. 134 c. 1 lettera h), i) e l) e art. 135, c. 2 lettera c) e d) si utilizza come valore unitario (a mq) di riferimento, **durante tutto il periodo in cui vengono svolti i lavori sino alla loro ultimazione**, il valore dell'area di intervento risulta pari al valore medio per le zone Residenziali di Completamento – zone B1 (tabella 1) della microzona dove è posto il fabbricato moltiplicato per la superficie coperta e il numero dei piani abitabili/agibili (sono esclusi i locali interrati e le soffitte). A tale valore deve essere poi applicata la maggiorazione della tabella 5.

Tale procedura non è utilizzabile per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In tali casi la base imponibile rimane il Valore Catastale dell'immobile.

Il valore dell'area edificabile è determinato con la formula che segue:

| |
|--|
| <u>Valore Area</u> = [V.mq microzona di riferimento(tab.1) x mq Superficie Coperta x n° piani] x 1,20 |
|--|