

ALLEGATO A)

**TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELLA TASSAZIONE IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011**

Deliberazione di Giunta Comunale n. 262 del 27/12/2010

**TABELLA N. 1 - VALORI AREE FABBRICABILI ARTIGIANALI, INDUSTRIALI,
COMMERCIALI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO AI FINI DELLA TASSAZIONE IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011**

CRITERI DI VALUTAZIONE

Si adottano gli stessi criteri, già applicati in precedenza dalla Commissione Tecnica I.C.I. in modo da giungere ad un valore equo ed in conformità con le precedenti valutazioni.

Le aree fabbricabili artigianali e industriali individuate nel Piano Regolatore Generale attualmente in vigore, sono le seguenti:

Z.T.O.	Valore in Euro al mq. anno 2011	Annotazioni
D/13-24 D/23-4 D/11-37 D/13-3 D/13-2 D/13-1 D/13-19 D/13-20 D/13-21	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/11-33	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/11-2	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-15	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/21-20	€ 130,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/21-22	€ 130,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-10 D/11-36 D/13-13 D/13-12 D/13-23 D/13-14	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/04-1	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/12-1	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/24-1	€ 60,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/131-2	€ 100,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2004
D/11-21	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/12-3	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/23-3	€ 130,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-6	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-5	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/12-2	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/22-1	€ 110,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-8	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-7	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/11-26	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/11-3	€ 100,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2004
D/11-18	€ 100,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2004
D/13-9	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/23-1	€ 130,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/5-1	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/21-2	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/131-1	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/22-2	€ 120,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/11-34	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
D/13-22	€ 120,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2010
D11-38	€ 120,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2011
D11-39	€ 120,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2011

TABELLA N. 2 - VALORE AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO AI FINI DELLA TASSAZIONE IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011

CRITERI DI VALUTAZIONE

Si adottano gli stessi criteri , che di seguito si riportano, già applicati in precedenza dalla Commissione Tecnica I.C.I. in modo da giungere ad un valore equo ed in conformità con le precedenti valutazioni.

PARAMETRI

- Densità edilizia
- Incidenza E.R.P.
- Incidenza aree a standard
- Costo opere di urbanizzazione

COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA UBICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE

Aree fabbricabili ubicate a Rosà	valore 100	----	coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Travettore	valore 80	20 %	coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Cusinati	valore 85	15 %	coeff. di riduzione
Aree fabb. ubicate a S.Anna-S.Pietro	valore 70	30 %	coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Campagnola	valore 70	30 %	coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a S. Cuore	valore 70	30 %	coeff. di riduzione
Aree fabb. ubicate a Borgo Tocchi	valore 70	30 %	coeff. di riduzione

INCIDENZE SUI VALORI MEDI DEI P.L.:

- Intervento pubblico
- Intervento standard
- Servitù

RIDUZIONE PER COSTO OPERE DI UBANIZZAZIONE:

Anno 2011 = € 28,40

Piano lotizz.	Coefficiente di riduzione UBICAZIONE AREA	<u>Valore finale al Mg. ANNO 2011</u> Già al netto di tutte le riduzioni: 1) € 28,40 per costo opere di urbanizzazione 2) eventuale riduzione per ubicazione area <i>Valore finale al mq. 2011, per individuare il valore minimo aree ai fini I.C.I., da conteggiare sul terreno al lordo delle opere di urbanizzazione e aree a standard.</i> <i>In alternativa da conteggiare sul lotto al netto <u>ma con i valori della Z.T.O. di completamento</u> corrispondente al relativo indice edificatorio secondo i valori riportati nella successiva TABELLA N. 3 [ESEMPIO (1)]</i>	
5C2.3			Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.2 sulla superficie fondiaria (Vedi TABELLA N. 3)
6SP			Valore venale atto di compravendita
6B5		€ 113,62	
12C/2.2		€ 110,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
PR13		€. 113,62	
PR15		€ 110,00	Dal 2003 da PPE 15 a PR 15 Valore al mq. variato dal 01.01.2008
17C/2.1		-----	Vedi Zone di completamento : ZTO B/4 e ZTO B/3 (Vedi TABELLA N. 3)
18 TRIS		€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
19C/2.3		€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
20C/2.1		€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
21C/2.2			Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.4 sulla superficie fondiaria. (Vedi TABELLA N. 3)
21C/2.2	PRIVATO (67%)	€ 113,62	Valore al mq. variato dal 2003
27 bisC/2.1	0,85%	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
PPE28	0,85%	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
32	0,85%	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008

33	0,85%	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
34	0,85%	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008. In alternativa se riferito esclusivamente al lotto fondiario il valore di riferimento è il B/3. (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
37	0,70%	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
PPE40C/2.3	NO	€ 45,45	
41C/2.2.3	0,70%	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
41C/2.3	0,70%	€ 21,31	
41C/2.2.4	0,70%	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
45	0,80%	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
45 BIS	0,80% PUBBLICO (40%)	GRATUITO	Valore al mq. determinato dal 2003. da applicare fino alla data di stipula dell'atto di compravendita da parte del Comune di Rosà acquirente.
45 BIS	0,80% PRIVATO (60%)	€ 80,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
45 TRIS	0,80%	----	Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.5 sulla superficie fondiaria (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
47	0,80%		Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.4 sulla superficie fondiaria (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
53	0,70%	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
54	---	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
57	---	----	Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.1 sulla superficie fondiaria (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
59	---	----	Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.5 sulla superficie fondiaria (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>) .
61	0,70%	€ 60,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
63C/2.1	---	----	Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.1 sulla superficie fondiaria. (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
63C/2.2	---	€ 90,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
67	0,70%	----	Essendo l'urbanizzazione completata si deve effettuare il pagamento con riferimento alla corrispettiva zona di completamento: ZTO C/1.4 sulla superficie fondiaria (Vedi <i>TABELLA N. 3</i>)
PR 68 C/2.3 18	0,85%	€ 90,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2008
68 C/2.3 19	0,85%	€ 90,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2008
69 C 2.1 N. 3		€ 40,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
P.L. 70	0,70%	€ 40,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
P.L. 71	0,70%	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
P.L. 72	0,70%	€ 70,00	Valore al mq. variato dal 01.01.2008
P.L. 73		€ 100,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2010
P.L. 78 C/1 N. 12		€ 70,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2011
P.L. 79 C/2.3 N. 33		€ 90,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2011
P.L. 80 C/2.3 N.34		€ 70,00	Valore al mq. determinato dal 01.01.2011

ESEMPIO (1)

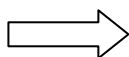
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per le lottizzazioni in corso, una volta frazionati i lotti edificabili, i relativi proprietari possono pagare l'I.C.I. con un valore riferito al valore della zona di completamento B/3, B/1, B/4, B/2, C/1.1, C/1.4, C/1.5, C/1.2, C/1.7 sulla base dell'effettivo indice di utilizzazione fondiaria.

Esempio:

Lotto fabbricabile in Rosà Centro
Superficie costruibile mq. 1000
Superficie lotto mq. 2000

$\frac{1000 \text{ mq.}}{2000 \text{ mq.}} = \text{indice } 0,5 \text{mq/mq}$



Indice 0,82 = B/3 – B/1
Indice 0,67 = B/4 – B/2
Indice 0,5 = C/1.4 -C/1.1 Valore al mq. € 170,44
Indice 0,37 = C/1.5 – C/1.2 – C/1.7

Per i valori vedi la sottostante "TABELLA N. 3" RIEPILOGATIVA VALORI AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ANNO 2011"

TABELLA N. 2 BIS

SCHEDE PUNTUALI

Per le previsioni edificatorie individuate ai sensi delle Varianti al P.I. come schede puntuali e specifiche il calcolo del valore venale dell'area edificabile va effettuato secondo l'esempio seguente (2):

SCHEDE PUNTUALI (2)

Per tutte le schede puntuali contenute nelle varianti al P.I. approvate con D.C.C. ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. N. 11/2004 i valori al mq. applicati saranno quelli delle Z.T.O. limitrofe ed i relativi coeff. di riduzione.

La superficie sulla quale applicare tali valori viene calcolata nel seguente modo:

1° Esempio:

Nuova S.U.L. prevista dalla scheda: 200 mq.
Indice Edificabilità ZTO limitrofa: 0,37 MQ/MQ
S.F. sulla quale applicare i valori per il conteggio I.C.I.
 $200 \text{ MQ} / 0,37 \text{ MQ/MQ} = 540 \text{ MQ}$

2° Esempio:

Nuovo volume previsto dalla scheda: 600 Mc
Indice edificabilità ZTO limitrofa: 0,37 MQ/MQ
S.F. sulla quale applicare i valori per il conteggio I.C.I.
 $(600 \text{ Mc}/3\text{ML})/0,37\text{MQ/MQ} = 540 \text{ MQ}$

**VALORE AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO AI FINI DELLA
TASSAZIONE IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI ANNO 2011**

CRITERI DI VALUTAZIONE

VALORI ANNO 2011 AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Il valore varia in rapporto alla densità edificatoria (mq/mq)

Zone edificate prima del 1973

	Prezzo al Mq. ANNO 2011		
Zona B1	€ 198,84	Indice edificatorio	0.82 mq/mq
Zona B2	€ 198,84 valore variato dal 01.01.2008	Indice edificatorio	0,67 mq/mq
Zona C/1.1	€ 170,43 valore variato dal 01.01.2008	Indice edificatorio	0.50 mq/mq
Zona C/1.2	€ 170,43	Indice edificatorio	0.37 mq/mq

Zone edificate dopo il 1973

Zona B3	€ 198,84	Indice edificatorio	0.82 mq/mq
Zona B4	€ 198,84 valore variato dal 01.01.2008	Indice edificatorio	0.67 mq/mq
Zona C/1.4	€ 170,43 valore variato dal 01.01.2008	Indice edificatorio	0.5 mq/mq
Zona C/1.5	€ 170,43	Indice edificatorio	0.37 mq/mq
Zona C/1.7	€ 170,43	Indice edificatorio	0.37 mq/mq
Zona A1	€ 181,80	Aree prive di Opere di Urbanizzazione	
Zona A1	€ 215,88	Intervento diretto	

COEFFICIENTE DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA UBICAZIONE DELL'AREA FABBRICABILE

Aree fabbricabili ubicate a Rosà	valore 100	---- coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Travettore	valore 80	20% coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Cusinati	valore 85	15% coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a S. Anna – S. Pietro	valore 70	30% coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Campagnola	valore 70	30% coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Sacro Cuore	valore 70	30% coeff. di riduzione
Aree fabbricabili ubicate a Borgo Tocchi	valore 70	30% coeff. di riduzione

RIDUZIONE PER COSTO OPERE DI UBANIZZAZIONE:

Anno 2011 = € 28,40

ULTERIORE RIDUZIONE

Nel caso in cui la conformazione dell'area fabbricabile non consenta l'effettivo utilizzo della volumetria disponibile è possibile applicare una riduzione del 30%.

ZONE A2

L'I.C.I. va pagata sul lotto di pertinenza e a seconda dell'indice fondiario si applicano le tariffe relative alle zone B e C.

TABELLA N. 3 RIEPILOGATIVA VALORE FINALE AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ANNO 2011

VALORI IN EURO AL MQ., GIA' COMPRESA LA RIDUZIONE DI EURO 28,40 IL MQ. PER COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E EVENTUALE RIDUZIONE PER UBICAZIONE DELL'AREA

ZONE EDIFICATE PRIMA DEL 1973

	Rosà	Cusinati	Travettore	S.Pietro	S.Anna	Campagnola	Borgo Tocchi	Sacro Cuore
VALORI DI DECREMENTO	0%	15%	20%	30%	30%	30%	30%	30%
	VALORE AL MQ ANNO 2011							
ZONE								
B1	€ 198,84	€ 170,44	€ 140,61	€ 130,67	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79
B2 (valore variato dal 01.01.2008)	€ 198,84	€ 170,44	€ 140,61	€ 130,67	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79
C/1.1 (valore variato dal 01.01.2008)	€ 170,43	€ 142,03	€ 116,47	€ 107,95	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90
C/1.2	€ 170,43	€ 142,03	€ 116,47	€ 107,95	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90
ZONE EDIFICATE DOPO IL 1973								
	VALORE AL MQ ANNO 2011							
B/3	€ 198,84	€ 170,44	€ 140,61	€ 130,67	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79
B/4 (valore variato dal 01.01.2008)	€ 198,84	€ 170,44	€ 140,61	€ 130,67	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79	€ 110,79
C/1.4 (valore variato dal 01.01.2008)	€ 170,43	€ 142,03	€ 116,47	€ 107,95	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90
C/1.5	€ 170,43	€ 142,03	€ 116,47	€ 107,95	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90
C/1.7	€ 170,43	€ 142,03	€ 116,47	€ 107,95	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90	€ 90,90
A1 Aree prive di opere di urban.	€ 181,80	€ 153,40	€ 126,13	€ 117,04	€ 98,86	€ 98,86	€ 98,86	€ 98,86
A1 Intervento diretto	€ 215,88	€ 187,48	€ 155,09	€ 144,30	€ 122,71	€ 122,71	€ 122,71	€ 122,71