

Relazione tecnica

Determinazione dei valori venali di mercato delle aree fabbricabili a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio per l'anno 2013.

1. Premessa

Il Regolamento I.M.U. all'art. 6 stabilisce che il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione con riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento al terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al fine, quindi, di agevolare sia gli uffici preposti alla verifica e alla liquidazione dell' I.M.U., che il cittadino nell' individuazione del valore venale dell'area di proprietà da assoggettare a detta imposta, è stata predisposta per l'anno 2013 una tabella di riferimento per la determinazione dei suddetti valori riguardanti le aree fabbricabili, che si precisa essere meramente indicativi e pertanto non vincolanti né per il Comune né per il contribuente.

Detta tabella tiene conto dello "zoning" previsto nel P.G.T. vigente e delle variazioni di stato della pianificazione attuativa sopravvenute nel frattempo.

Considerato, altresì, che negli ultimi anni sono stati attuati gran parte dei piani attuativi previsti nello strumento urbanistico che hanno portato alla definizione di numerosi lotti fondiari, la tabella propone per gli Ambiti di Trasformazione, la differenziazione tra il valore dell'area territoriale e quello dell'area fondiaria.

2. Individuazione dei valori base di riferimento

I valori di riferimento sono stati desunti dagli atti di privati depositati presso gli uffici comunali e dai valori pubblicati dalla Camera di Commercio di Lodi per il Comune di Codogno per l'anno 2011 relativamente ad aree edificabili urbanizzate.

Detti valori sono stati utilizzati per l'individuazione del prezzo di riferimento medio, da inserire in tabella, ottenendo il seguente risultato per gli Ambiti:

- | | |
|--|-------------|
| • R - Consolidati a destinazione prettamente residenziale | €/mq 180,00 |
| • P - Produttivi a destinazione industriale/artigianale | €/mq 70,00 |
| • P - Produttivi a destinazione commerciale | €/mq 110,00 |
| • P - Produttivi a destinazione mista (produttiva/commerciale) | €/mq 90,00 |

3.5. Piani attuativi: AT/PA

Il coefficiente P.A. tiene conto delle tipologie di trasformazione edilizia ammissibili per le aree interessate, quali gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Recupero/Riconversione.

Tale coefficiente tiene conto dei costi gravanti sulle aree considerate in funzione delle superfici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale destinate a servizi, che influiscono sulla superficie considerata, nonché sulla realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori.

E' stato attribuito un coefficiente variabile da un valore minimo di 0,60 ad un massimo di 1,00.

4. Conclusioni

L'adozione da parte del Comune, attraverso apposita deliberazione di Giunta Comunale, della tabella dei valori venali di mercato delle aree fabbricabili costituisce un chiaro riferimento per il cittadino chiamato a versare l'imposta.

Tale tabella ha l'obiettivo di agevolare sia gli uffici preposti alla verifica e alla liquidazione dell'I.M.U., che il cittadino nell'individuazione del valore venale dell'area di proprietà da assoggettare a detta imposta, si tratta di un parametro essenziale di riferimento seppure tali valori siano meramente indicativi e pertanto non vincolanti né per il Comune né per il contribuente.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata
(arch. Vinicio Portioli)

Comune di Codogno

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili anno 2012								
AMBITI P.G.T.	Valore di riferimento medio €/mq	A.T.O.	Coeff. E.A.	Coeff. AT / PA	Coeff. K	Zona 1 (x 1,00)	Zona 2 (x 0,80)	unità di misura
AMBITO CONSOLIDATO								
Ambito R - Sub Ambito R2	180	R2	1,30	1,00	1,00	234,00	234,00	€/mq di terreno
Ambito R - Sub Ambito R3	180	R3	1,10	1,00	1,00	198,00	158,40	€/mq di terreno
Ambito R - Sub Ambito R4 (PL-PR.PII) superficie fondiaria	180	R4	0,90	1,00	1,20	194,40		€/mq di terreno
Ambito R - Sub Ambito R4 (PL-PR.PII) superficie territoriale	180	R4	0,90	0,60	1,20	116,64		€/mq di terreno
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE								
Ambito di Trasformazione AT (superficie fondiaria)	180	AT	0,90	1,00	1,20	194,40		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT (superficie territoriale)	180	AT	0,90	0,60	1,20	116,64		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT - Piano di Zona (superficie fondiaria)	180	AT	1,00	1,00	0,75	135,00		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT - Piano di Zona (superficie territoriale)	180	AT	1,00	0,60	0,75	81,00		€/mq di terreno
Ambito di Recupero ARe	180	ARe	0,90	0,60	1,20	116,64		€/mq di terreno
Ambito di Riconversione ARi	180	ARi	0,90	0,60	1,20	116,64		€/mq di terreno
AMBITO PRODUTTIVO								
Ambito P - Sub Ambito P1 Artigianale	70	P1	1,10	1,00	1,20	92,40	73,92	€/mq di terreno
Ambito P - Sub Ambito P2 Commerciale	110	P2	1,10	1,00	1,20	145,20		€/mq di terreno
Ambito P - Sub Ambito P3 Artigianale (PL-PR.PII) superficie fondiaria	70	P3	1,10	1,00	1,20	92,40		€/mq di terreno
Ambito P - Sub Ambito P3 Artigianale (PL-PR.PII) superficie territoriale	70	P3	1,10	0,70	1,20	64,68		€/mq di terreno
Ambito P - Sub Ambito P3 Commerciale (PL-PR.PII) superficie fondiaria	110	P3	1,10	1,00	1,20	145,20		€/mq di terreno
Ambito P - Sub Ambito P3 Commerciale (PL-PR.PII) superficie territoriale	110	P3	1,10	0,70	1,20	101,64		€/mq di terreno
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO/COMMERCIALE								
Ambito di Trasformazione AT Artigianale/industriale (superficie fondiaria)	70	AT	1,10	1,00	1,20	92,40		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT Artigianale/industriale (superficie territoriale)	70	AT	1,10	0,70	1,20	64,68		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT commerciale/direzionale (superficie fondiaria)	110	AT	1,10	1,00	1,20	145,20		€/mq di terreno
Ambito di Trasformazione AT commerciale/direzionale (superficie territoriale)	110	AT	1,10	0,70	1,20	101,64		€/mq di terreno
Ambito di Riconversione ARi commerciale/direzionale	110	ARi	1,10	1,00	1,20	145,20		€/mq di terreno
Ambito di Riconversione ARi commerciale/direzionale/Residenziale	90	ARi	1,10	1,00	1,20	118,80		€/mq di terreno
AMBITO AGRICOLO								
Edifici non agricoli esistenti in aree agricole	50	---	1,00	1,00	1,00	50,00		€/mq di terreno
Valore venale di riferimento 30/06/2012	Rif. Aste pubbliche, atti registrati e stime - Terreni edificabili a residenza - valore min.€/mq.							180,00
	Rif. Aste pubbliche, atti registrati e stime - Terreni edificabili industria/artig. - valore min.€/mq							70,00
	Rif. Aste pubbliche, atti registrati e stime - Terreni edificabili com./direz. - valore min.€/mq							110,00
	Rif. Aste pubbliche, atti registrati e stime - Terreni edificabili com./direz.res. - valore min.€/mq							90,00
Determinazione dei valori venali minimi di riferimento aree per Servizi								
Valore venale di riferimento 30/11/2012		Rif. Aste pubbliche,atti registrati e stime - Terreni agricoli - valore min. €/mq.						25,00

per l'individuazione delle aree consultare il Piano di Governo del Territorio