

ALLEGATO A) – Tabella valori aree fabbricabili

Sulla base dello studio predisposto dall'Agazia del Territorio, approvato con delibera C.C. n. 10 del 02/03/2007.

INDICI ISTAT COSTO DI COSTRUZIONE	2008	1,70%
	2009	3,60%
	2010	0,00%
	2011	0,00%

Capoluogo e centro storico, San Martino			
Zona centrale - Fogli 18_19_20_32_33 - Microzona 1 - Zona OMI B1			
DESTINAZIONI	VALORI MEDI (LOTTE URBANIZZATI) superficie fondiaria	VALORI MEDI (DA URBANIZZARE) superficie territoriale	I VALORI DECORRONO DAL
Centro Storico (sulla Sul)	€ 126,43		
A10-A (Sulla Sf)	€ 6,59	€ 3,95	28/01/2009 (Adozione Rue)
A10-A (Sulla Sul)	€ 108,52	€ 75,97	
A10-B	€ 126,43	€ 70,59	
A10-C	€ 108,52	€ 75,97	
A10-D	€ 90,61	€ 63,43	
A10-E (C di PRG)	€ 126,43	€ 88,50	
A10-E (C1 di PRG)	€ 84,29	€ 49,52	
A10-E (C2 di PRG)	€ 63,22	€ 34,77	
A10-F	€ 6,59	€ 3,95	
A13-Pe1	€ 2,56	€ 1,66	
A13-Pe2	€ 42,14	€ 27,39	
A13-Pe3	€ 42,14	€ 27,39	
A13-Ce1	€ 5,27	€ 3,16	
A13-Ce2	€ 86,82	€ 60,78	
A13-Ce3	€ 67,43	€ 39,62	
A13-Te1	€ 5,93	€ 3,56	
A13-Te2	€ 97,67	€ 68,37	
A13-Te3	€ 75,86	€ 44,57	
A12 nuovi residenziali		€ 2,52	14/09/2006 (Approvazione Psc)
A13 nuovi produttivi		€ 1,82	
A13 nuovi commerciali		€ 2,13	
A13 nuovi terziari		€ 2,32	

Frazioni minori Corniolo, Lago di Corniolo, Cabelli, Berleta, Biserno, Isola, Sette Galli, Camposonardo, Calci, Collina di Pondo

Zona suburbana 1 - Fogli
56_57_71_28_29_42_44_62_63_76_77_93_46_47_48_13_14_15_MOR 29 - Microzona 1 - Zona OMI E1

Frazione minore Spinello
Zona suburbana 2 - Fogli MOR 49_MOR 54 - Microzona Unica

DESTINAZIONI	VALORI MEDI (LOTTE URBANIZZATI) superficie fondiaria	VALORI MEDI (DA URBANIZZARE) superficie territoriale	I VALORI DECORRONO DAL
Centro Storico (sulla Sul)	€ 63,22		
A10-A (Sulla Sf)	€ 3,29	€ 1,98	28/01/2009 (Adozione Rue)
A10-A (Sulla Sul)	€ 54,26	€ 37,99	
A10-B	€ 63,22	€ 35,30	
A10-C	€ 54,26	€ 37,99	
A10-D	€ 45,31	€ 31,72	
A10-E (C di PRG)	€ 63,22	€ 35,82	
A10-E (C1 di PRG)	€ 42,14	€ 25,29	
A10-E (C2 di PRG)	€ 31,61	€ 17,91	
A10-F	€ 3,29	€ 1,98	
A13-Pe1	€ 1,28	€ 0,83	
A13-Pe2	€ 21,07	€ 13,70	
A13-Pe3	€ 21,07	€ 13,70	
A13-Ce1	€ 2,63	€ 1,71	
A13-Ce2	€ 43,41	€ 28,22	
A13-Ce3	€ 33,72	€ 20,23	
A13-Te1	€ 2,96	€ 1,93	
A13-Te2	€ 48,83	€ 31,74	
A13-Te3	€ 37,93	€ 22,76	
A12 nuovi residenziali		€ 2,19	14/09/2006 (Approvazione Psc)
A13 nuovi produttivi		€ 1,18	
A13 nuovi commerciali		€ 1,86	
A13 nuovi terziari		€ 2,03	

ALLEGATO B)

FORMULA

Il valore del lotto (Vi) deve essere così determinato: **Vi = Vmu x Sft x Ci**

Aree ed ambiti rurali		
A17 - A18 - A19 - A20	€ 1,09	Sulla SAU
A17 - A18 - A19 - A20	€ 63,22	Sulla Sul

Dove:

Vmu = valore medio unitario del lotto tipo per la destinazione urbanistica del lotto da stimare (approvato con la presente deliberazione);

Sft = superficie fondiaria/territoriale del lotto da stimare;

Ci = prodotto dei coefficienti sottoindicati che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori:

- Accessibilità del lotto;
- Vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc).

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U)	Pregiata	Normale	Svantaggiata
		1,05	1,00

COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti sulla potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico.

COEFFICIENTE DI FORMA (F)	Forma regolare	Forma irregolare
		1,00

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario.

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S)	Minore del lotto ordinario	Superiore al lotto ordinario
		0,90

In specifico in **CENTRO STORICO** o in **ZONA AGRICOLA** il valore del lotto qualsiasi (Vi) potrà essere quindi così determinato:

$$Vi = Vmu (A10-B) \times SUL \times 1$$

AVVERTENZE FINALI:

- Si evidenzia che tali valori non sono espressivi del reale valore, ma costituiscono solo un parametro di riferimento per la quantificazione ed il controllo dell'imposta; pertanto valori superiori derivanti da contratti di acquisto/vendita o da accertamenti emessi da altri organi statali devono essere considerati per intero ai fini del calcolo dell'imposta.
- I valori della tabella, infatti, non utilizzabili quando il contribuente abbia già dichiarato o definito, per lo stesso anno d'imposta e/o per quelli precedenti, valori superiori per la stessa area ai fini di qualunque imposta; salvo il caso in cui le caratteristiche dell'area abbiano subito nel frattempo modifiche tali da giustificare la revisione del valore di mercato.
- L'ufficio tributi è quindi tenuto ad applicare automaticamente il valore venale medio della tabella, determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento; nel caso in cui si verificano concrete situazioni di deprezzamento

dell'area a causa di particolari problemi legati all'edificabilità, occorre valutare caso per caso.

- Qualora il contribuente abbia dichiarato valori in misura superiore a quelli suddetti, non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata, in quanto i valori approvati dal Comune rappresentano solamente un valore minimo di controllo; pertanto il valore reale delle aree deve essere di volta in volta valutato e rapportato in base alle specifiche caratteristiche dell'area stessa.
- Si specifica, infine, che i suddetti valori di stima sono determinati dal Consiglio Comunale esclusivamente ai fini dell'ICI e non anche per altre imposte e che, pertanto, l'eventuale utilizzo degli stessi per altri adempimenti (fiscali e non) non può essere imputato a questo Ente.