

Estratto della deliberazione del C.C. n. 106 del 28 dicembre 2004 valori aree fabbricabili ai fini I.C.I. per l'anno di imposta 2005

IL CONSIGLIO COMUNALE

.....OMISSIS.....

DELIBERA

- 1) di far propria la proposta citata in premessa e pertanto di approvare, ai fini ICI, per l'anno 2005 i valori delle aree fabbricabili risultanti dalla relazione datata 20 dicembre 2004 allegata sotto la lettera "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che la determinazione dei suddetti valori discende da un'analisi e da un procedimento che tengono conto della rilevazione dell'andamento dei valori venali in comune commercio per aree omogenee e pertanto in ossequio ai presupposti normativi in materia;
- 3) di dare atto che:
 - sarà ritenuto congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello sopra stabilito;
 - sarà ritenuto congruo un valore dichiarato inferiore a quello sopra stabilito se corrispondente al valore di mercato.

.....omissis.....

Oggetto: Valori minimi delle aree edificabili previste nel Regolamento Urbanistico, utilizzabili anche ai fini ICI.

RELAZIONE

Il nuovo Piano Regolatore Generale

Il Consiglio Comunale con deliberazione n° 70 del 30/11/2001 ha approvato il Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale 5/95.

Il Regolamento urbanistico è la parte del nuovo piano regolatore comunale che, nel rispetto delle indicazioni strategiche del piano strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione.

È dunque parte finale di un processo coerente in tre capitoli: quadro conoscitivo, piano strutturale, regolamento urbanistico che insieme producono il nuovo piano regolatore comunale.

Il regolamento urbanistico attua gli obiettivi strategici di governo del territorio stabiliti nel piano strutturale. Con essi si coordina il bilancio comunale prevedendo anche in relazione ai diversi obiettivi e caratteri delle varie aree in cui è articolato il territorio, un regime differenziato di tassazione (ICI, TARSU ecc) o forme di finanziamento degli interventi privati.

Per ogni area urbana o urbanizzata, il regolamento urbanistico ha individuato: una specifica classificazione dell'abitato con l'indicazione degli interventi ammessi in relazione al carattere degli edifici, i lotti di completamento, le aree di ristrutturazione urbanistica, le aree di espansione determinando parametri e caratteri; il riordino e il progetto degli spazi pubblici; la ristrutturazione, il completamento e l'espansione delle aree produttive.

Secondo quanto previsto dalla lettera a) comma 1, articolo 29 della L.R. 5/95 il regolamento urbanistico contiene:

- l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17, legge 765/67 e dell'articolo 4, D.Lgs. 285/92;
- l'individuazione delle aree all'interno all'interno di tale perimetro sulle quali è possibile

L'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.

Ai sensi dell' articolo 24 delle Norme Tecniche d'Attuazione, per limite urbano s'intende il limite dei centri urbani abitati, precisato nelle cartografie con un apposito perimetro, necessario al riequilibrio e alla riorganizzazione degli stessi, che di norma coincide con i perimetri del piano strutturale, eventualmente modificati sulla base di più approfondite letture storico-cartografiche e dei caratteri ambientali, naturali e funzionali. La definizione dei confini restituisce una identità all'assetto urbano e circoscrive l'ambito nel quale si collocano le aree di nuovo impianto in espansione o completamento.

Valori minimi delle aree edificabili previste nel Regolamento Urbanistico

L'art. 2 comma 1 lettera b. del D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 definisce l'area fabbricabile tassabile come: "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità." Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano direttamente l'attività agricola a titolo principale sui medesimi terreni condotti, sempre se su detti terreni persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Emerge in tutta chiarezza che una corretta azione accertatrice posta in essere dall'Ufficio Tributi non può essere condotta caso per caso, ma deve necessariamente far riferimento ad uno strumento tecnico univoco di valutazione del territorio e delle peculiarità presenti sul medesimo. Tutto ciò finalizzato a garantire equità ed uniformità di trattamento di casistiche analoghe.

L'ufficio tecnico ha pertanto definito un metodo di classificazione del territorio, di definizione dei valori di riferimento per zone omogenee, di rilevazioni di particolari elementi di criticità incidenti sulla valutazione di mercato delle aree edificabili.

Nel definire tutti questi criteri si sono esaminati parametri oggettivi di classificazione del territorio comunale, analisi di raffronto dei prezzi di unità immobiliari nelle diverse zone cittadine, di stampa specializzata di settore, analisi di contratti di compravendita di aree edificabili e di tutte le informazioni di dettaglio fornite dall'Anagrafe Tributaria in materia.

I valori venali delle aree fabbricabili sono desunti analizzando l'andamento del mercato e tenendo conto di molteplici indicatori ed elementi di raffronto tra cui, indagini dirette presso gli operatori del settore immobiliare, l'analisi delle dichiarazioni dei contribuenti, rilevazioni dei valori degli atti immobiliari di compravendita agli atti del Settore Urbanistica o d'esproprio, tenuto conto anche dell'incidenza del valore delle aree sul mercato degli immobili di nuova costruzione.

Ripartizione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso per ambiti territoriali, al fine di garantire un'omogenea ed equa individuazione di valori di mercato analoghi per zone simili. I valori dei terreni, come noto, presentano un'elevata variabilità nell'ambito del territorio e ciò in funzione di una serie di elementi quali la destinazione urbanistica e l'ubicazione spaziale. In tale senso appare quindi opportuno procedere ad una suddivisione del territorio più articolata rispetto a quella prevista dal Piano strutturale.

Tale ulteriore suddivisione si rende necessaria a seguito dello stato di attuazione del vigente Piano Strutturale e del conseguente Regolamento Urbanistico che, a distanza di tre anni dalla sua approvazione, ha permesso di rilevare differenze dei valori di mercato in particolari zone.

Si procede pertanto, soltanto ai fini della determinazione dei valori delle aree edificabili ai

fini ICI, a suddividere il territorio nelle seguenti zone territoriali di ubicazione:

Limite Urbano della Città di Lido di Camaiore a mare della Via Aurelia

Limite Urbano della Città di Lido di Camaiore a monte della Via Aurelia fino alla delimitazione della ferrovia

Limite Urbano della città di Capezzano

Limite Urbano della città di Camaiore

Limite Urbano dell'insediamento lineare della via Italice a mare della ferrovia

Limite Urbano dell'insediamento lineare della via Italice a monte della ferrovia

Limite Urbano dei Borghi e insediamenti sparsi della pianura a mare della città di Capezzano fino al limite della ferrovia

Limite Urbano dei Borghi e insediamenti sparsi della pianura a monte della città di Capezzano fino al limite della città di Camaiore

Limite Urbano dei Borghi storici della collina e della montagna

Limite Urbano dell'area produttiva delle Bocchette

LIMITE URBANO DELLA CITTÀ DI LIDO DI CAMAIORE A MARE DELLA VIA AURELIA

Il regolamento urbanistico punta in primo luogo alla riqualificazione della Città balneare con la formazione di un insieme strutturato, continuo ed articolato di spazi pubblici, in questo quadro si inserisce il progetto di ristrutturazione completa della passeggiata a mare e degli altri spazi pubblici (villa Luporini, le piazze e il lungocanale). Le aree di nuovo impianto sono inoltre individuate con la finalità di creare una grande area attrezzata attorno ai due poli scolastici.

LIMITE URBANO DELLA CITTÀ DI LIDO DI CAMAIORE A MONTE DELLA VIA AURELIA FINO ALLA DELIMITAZIONE DELLA FERROVIA

L'area presa in esame rappresenta una naturale estensione del nucleo abitato della città a mare della Via Aurelia, ed è perimetrato nettamente dalla Via Aurelia e dalla linea ferroviaria Pisa-La Spezia.

In questo ambito territoriale sono previsti sia insediamenti residenziali che a carattere produttivo, analogamente a quanto previsto per la zona a mare della Via Aurelia. Tuttavia oltre questo limite i valori di mercato delle aree edificabili risultano inferiori. Infatti, da un'indagine di mercato effettuata attraverso le principali agenzie immobiliari presenti sul mercato, e attraverso l'esame dei valori dichiarati negli atti di compravendita delle aree edificabili in questa zona territoriale, si è evidenziato un valore mediamente inferiore al 50% rispetto ai valori della zona più costiera.

LA CITTÀ DI CAPEZZANO PIANORE

Il regolamento individua il tracciato della nuova variante alla Sarzanese, che non sarà una strada a quattro corsie ma servirà a snellire e selezionare il traffico di veicoli che oggi attraversano l'abitato. La nuova Sarzanese servirà anche a dare un limite ben definito al centro urbano e in questo quadro è previsto un sistema integrato di spazi a verde e di attrezzature sportive che potranno essere realizzate anche da privati.

Sono inoltre individuate diverse aree di nuovo impianto collegate alla riqualificazione dell'area 167, al potenziamento degli spazi a verde connessi con il polo scolastico, al riordino della viabilità circostante con la creazione di parcheggi pubblici nelle aree a maggiore densità abitativa del paese.

LA CITTÀ DI CAMAIORE

Il centro di Camaiore è perimetrato come area soggetta a piano particolareggiato esecutivo, in attesa del quale resta in vigore la disciplina vigente. Il piano dovrà essere metodicamente conseguente alla rilettura dei processi storico/tipologici in modo da codificare, nel progetto stesso e in un'ottica di continuità, le regole edilizie che sono all'origine del carattere dei luoghi di Camaiore.

Il piano dovrà individuare i diversi interventi ammessi, verificando l'attuale disciplina, e potrà prevedere demolizioni, ripristini e ampliamenti senza tuttavia prescindere dal reperimento di standards urbanistici e dal riordino degli spazi pubblici. Le regole dovranno così scaturire da un confronto equilibrato fra i requisiti maggiormente significativi dell'edilizia tradizionale e gli standard abitativi contemporanei.

Il passaggio dalla città medievale alla città moderna è segnato dalla creazione di parchi che cingeranno l'abitato e ne rappresenteranno il limite, le mura verdi della città.

LIMITE URBANO DEI BORGHI E INSEDIAMENTI SPARSI DELLA PIANURA A MARE DI CAPEZZANO FINO AL LIMITE DELLA FERROVIA E DALLA VIA SARZANESE FINO AL LIMITE DELLA CITTA' DI CAMAIORE

Diversi sono gli interventi e le previsioni nei borghi sparsi della pianura, in particolare si prevede la realizzazione di piccole aree a destinazione pubblica per la formazione di parcheggi e aree a verde di servizio alle abitazioni. Sono inoltre individuati 20 lotti liberi da edificare con la contestuale realizzazione di spazi pubblici da cedere al comune. In questo modo la riqualificazione dei borghi e il reperimento di spazi pubblici è affidata sia all'iniziativa pubblica che a quella privata.

Analogamente a quanto evidenziato per la zona territoriale di Lido di Camaiore a monte della Via Aurelia, anche in queste zone le indagini di mercato e i contratti di compravendita esaminati, hanno evidenziato una differenza di valore rispetto alle zone limitrofe.

LIMITE URBANO DELL'INSEDIAMENTO LINEARE DELLA VIA ITALICA A MARE E A MONTE DELLA FERROVIA

Per la via Italica, in linea con le indicazioni del piano strutturale è prevista la specializzazione in chiave commerciale e terziaria. Per questi motivi accanto alle previsioni di spazi pubblici e parcheggi è prevista l'edificazione di alcuni lotti liberi e tre aree di nuovo impianto poste in ambiti strategici del percorso stradale.

BORGHI STORICI DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA

Sono gli insediamenti storici intesi come organismi a carattere urbano dalla forma definita per i quali il regolamento urbanistico ne ha prioritariamente individuato il nuovo limite, costituito da un insieme di tracciati e di percorsi esistenti da recuperare e riqualificare che possono essere progettati con filari alberati o altre sistemazioni naturali in modo da rendere visibile e riconoscibile il confini del centro storico.

La definizione dei confini dà riconoscibilità ai tessuti urbani della collina e della montagna e circoscrive l'ambito nel quale si collocano i progetti di valorizzazione pubblici e privati o quelli di completamento del nucleo abitato.

All'interno del perimetro sono individuate le parti edificate e le aree agricole di stretta pertinenza del nucleo riconosciute di particolare valore paesaggistico ed ambientale. Le aree edificate si articolano in aree urbane storiche e aree urbane recenti che sono soggette alla stessa normativa dei borghi e delle città di pianura.

All'interno degli ambiti territoriali descritti, il valore delle aree edificabili è stato ripartito in funzione delle capacità edificatorie previste dal regolamento urbanistico articolate in :

Aree urbanizzate di recente formazione (Articolo 26 NTA)

suddivise in 2 sottozone:

B1 Residenziale di completamento.

lotti liberi di piccola entità individuati catastalmente all'approvazione del Piano Strutturale che, come tali, non risultano computabili ai fini del dimensionamento, sono consentiti interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti purché il lotto non sia stato già conteggiato precedentemente per determinare la volumetria esistente, con i seguenti parametri:

IF: 0,8 mc/mq, fino ad un massimo di mc. 600.

RC: 30%

H max m 6,50

lotto minimo: mq 400

B2 Lotti liberi

Sono perimetrati in cartografia, partecipano al dimensionamento e in cartografia è indicato il numero degli alloggi e le aree pubbliche da cedere con concessione convenzionata e vi sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

If:1,2 mc./mq.

Rc:30%

H max m 7,50

lotto minimo mq 500

Aree di nuovo impianto(Articolo 27 NTA)

Sono le parti di territorio, interne al limite urbano o relative ai borghi di collina e montagna, denominate di recupero funzionale all'urbano (articolo 7) nel piano strutturale articolo destinate alla nuova edificazione tramite Piano Attuativo preventivo individuate in cartografia con apposito perimetro e campitura e assimilate alle zone C del D.M.1444/1968. Comprendono superfici fondiarie, spazi pubblici, verde, parcheggi, strade, in modo da costituire parti organiche di città.

Insedimenti produttivi (Articolo 29 NTA)

Nei lotti liberi è ammessa la nuova edificazione con un rapporto di copertura del 50%, H.Max 7 mt., distanza dei confini 5 mt.

Discoteche, cinema, locali di intrattenimento, strutture complementari turistiche (Articolo 28 NTA)

La nuova edificazione è ammessa nei lotti liberi con un R.C. pari al 40% e un'altezza massima di mt. 6,50.

Elementi tendenti ad una diminuzione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili.

Aree soggette a rischio idraulico e geomorfologico

Per le aree soggette a rischio idraulico di cui alla legge L. 183/99, della L. 226/99 e succ. mod. ed int. e della Del. G.R. n° 831/01 - Bacino Toscana Nord Del. Comitato istituzionale Autorità di bacino del Fiume Serchio n° 89/99 e 110/2001, nonché per le aree a rischio voragine ("Sinkhole") di cui alla Del. G.R. Toscana n. 932 del 20/09/04, e limitatamente al periodo dal 1/01/2005 fino al 20/09/2005, salvo rinnovo, il valore di mercato di riferimento è quello generale individuato sul territorio con riferimento alle tabelle specifiche, con i seguenti abbattimenti:

Aree P2

Autorità di Bacino Fiume Serchio	
Classificazione aree	Abbattimento in %
P2: Aree di pertinenza fluviale, disponibili per la regimazione idraulica e/o soggette a inondazioni ricorrenti o eccezionali	100
PU: Aree morfologicamente depresse (0-1 m s.l.m.) o aree umide della pianura costiera e della parte meridionale della Piana di Lucca	40
RI4: Aree a rischio idraulico molto elevato	40
PI4: Aree a pericolosità idraulica molto elevata	40
P2a: Aree di pertinenza fluviale, collocate oltre rilevati infrastrutturali (rilevati stradali, ferroviari, ecc.), o morfologicamente più elevate	30
RI3: Aree a rischio idraulico elevato	30
PI3: Aree a pericolosità idraulica elevata	30
Bacino Regionale Toscana Nord	
Classificazione aree	Abbattimento in %
Aree a rischio idraulico molto elevato	40
Aree a rischio geomorfologico molto elevato	40
Aree a rischio idraulico elevato	30
Aree a rischio geomorfologico elevato	30
Aree a pericolosità idraulica elevata	30
Aree a pericolosità geomorfologia elevata	30
Aree a rischio voragine ("Sinkhole")	
Aree comprese all'interno del perimetro della cartografia allegata alla Del. G.R. Toscana n. 932 del 20/09/04	40

Lotti liberi in zone B1

Ai fini dell'applicazione del valore di mercato di riferimento nelle zone B1 hanno capacità

edificatoria solo i lotti individuati catastalmente all'approvazione del piano strutturale con superficie maggiore o uguale a mq 400.

LIMITE URBANO DELLA CITTÀ DI LIDO DI CAMAIORE

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005	
	A mare della via Aurelia	A monte della via Aurelia
Aree urbanizzate di recente formazione:		
Residenziali di completamento B1	€ 400,00	€ 200,00
Lotti liberi di completamento B2	€ 400,00	€ 200,00
Aree di nuovo impianto	€ 300,00	€ 200,00
Discoteche, cinema, locali di intrattenimento e strutture complementari turistiche	€ 250,00	€ 200,00
Insedimenti produttivi	€ 250,00	€ 200,00

LIMITE URBANO DELLA CITTÀ DI CAPEZZANO PIANORE

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005
Aree urbanizzate di recente formazione: Residenziali di completamento B1 Lotti liberi di completamento B2	 € 150,00 € 150,00
Aree di nuovo impianto	€ 160,00
Discoteche, cinema, locali di intrattenimento e strutture complementari turistiche	€ 130,00
Insediamenti produttivi	€ 130,00

LIMITE URBANO DELLA CITTÀ DI CAMAIORE

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005
Aree urbanizzate di recente formazione: Residenziali di completamento B1 Lotti liberi di completamento B2	 € 150,00 € 150,00
Aree di nuovo impianto	€ 160,00
Discoteche, cinema, locali di intrattenimento e strutture complementari turistiche	€ 130,00
Insedimenti produttivi	€ 130,00

LIMITE URBANO DELL'INSEDIAMENTO LINEARE DELLA VIA ITALICA		
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005	
	A mare ferrovia	A monte ferrovia
Aree urbanizzate di recente formazione:		
Residenziali di completamento B1	€ 160,00	€ 140,00
Lotti liberi di completamento B2	€ 160,00	€ 140,00
Aree di nuovo impianto	€ 160,00	€ 140,00
Discoteche, cinema, locali di intrattenimento e strutture complementari turistiche	€ 150,00	€ 120,00
Insedimenti produttivi	€ 150,00	€ 120,00

LIMITE URBANO DEI BORGHI E INSEDIAMENTI SPARSI DELLA PIANURA		
INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005	
	A monte via Sarzanese fino a limite città di Camaiole	Dalla ferrovia alla via Sarzanese
Aree urbanizzate di recente formazione:		
Residenziali di completamento B1	€ 100,00	€ 110,00
Lotti liberi di completamento B2	€ 100,00	€ 110,00
Aree di nuovo impianto	€ 100,00	€ 110,00
Insedimenti produttivi	€ 100,00	€ 100,00

LIMITE URBANO DEI BORGHI STORICI DELLA COLLINA E DELLA MONTAGNA

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005
Aree urbanizzate di recente formazione: Residenziali di completamento B1 Progetti Urbani di valorizzazione (d'iniziativa privata)	€ 70,00 € 70,00
Insediamenti produttivi	€ 60,00

LIMITE URBANO DELL'AREA PRODUTTIVA DELLE BOCCHETTE	
Individuazione delle aree fabbricabili	VALORE DI MERCATO €/MQ PER L'ANNO 2005
Insedimenti produttivi	€ 110.00
Attrezzature	€ 110,00

Camaiore, 20 dicembre 2004

Il Gruppo di lavoro

Arch. Maurizio Bruschi _____

Rag. Luca Landucci _____

Dott.ssa Liana Fiaschi _____