

Allegato A) DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'IMU BIENNIO 2024/2025

Descrizione	€/mq
Area destinazione residenziale	180,00
Area destinazione residenziale R5-3	180,00
Area destinazione residenziale Progetto speciale PS15	180,00
Aree destinazione residenziale Progetti Speciali da PS1 a PS14	160,00
Area destinazione residenziale P.A.V. 2 - 4 - 5 - 6	160,00
Area destinazione residenziale P.C.C. 2 – P.C.C.3 – P.C.C.4 – P.C.C.5	160,00
Ambiti di Rigenerazione destinazione residenziale	160,00
Ambiti di Trasformazione destinazione residenziale	160,00
Area destinazione residenziale/commerciale ex P.I.I.	160,00
Area destinazione produttiva / terziaria	125,00
Area destinazione produttiva / terziaria Progetti Speciali	105,00
Area destinazione produttiva PAV 3	105,00

Per tenere conto delle diverse caratteristiche e dei diversi vincoli edificatori a cui sono soggette le aree del territorio comunale che incidono sulla valutazione del valore dell'area secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 746, della legge n. 160/2019 si rende necessaria l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi.

Aree a destinazione residenziali ricadenti in Progetti Speciali, P.A.V. e P.C.C.

Trattandosi di aree di eredità del precedente PGT potrebbe essere necessaria l'applicazione di coefficienti correttivi a causa di alcune specifiche previsioni urbanistiche.

Il coefficiente specifico verrà determinato dal Comune in correlazione alla limitazione della capacità edificatoria ed eventualmente in base alla documentazione presentata dal contribuente.

Aree soggette alla preventiva approvazione di Piano Attuativo

Si tiene conto dell'incidenza, sul valore venale dell'area, del costo per l'attuazione del piano attuativo.

Il valore viene ridotto del 50% fino ad approvazione del Piano Attuativo.

Successivamente all'approvazione il valore dovrà essere determinato in funzione della tipologia di area e degli usi concessi come da tabella sopra riportata.

Riduzioni per particolari situazioni oggettive

Si tiene conto dell'incidenza, sul valore venale dell'area di particolare situazione oggettive che ne determinano la riduzione della capacità edificatoria.

Il contribuente dovrà dimostrare la presenza degli elementi richiesti per l'applicazione delle riduzioni mediante specifica istanza accompagnata da relazione tecnica rilasciata da professionista abilitato e da idonea documentazione fotografica e/o da atti che ne attestino i vincoli.

I coefficienti di riduzione non sono cumulabili tra di loro e non sono cumulabili con altri coefficienti.

In caso di presenza di più elementi che danno diritto a riduzioni, si applica il coefficiente che dà la riduzione maggiore.

	Coefficiente
Oneri per lavoro adattamento terreno	0,80
Area occupata da elettrodotto, collettore fognario, roggia ecc.	0,70
Area soggetta a servitù di passaggio o limitazione all'accesso (lotti interclusi)	0,60
Area con volumetria limitata per limiti di distanza o altre situazioni	da 0,6 a 0,9*

*Il coefficiente specifico verrà determinato dal Comune in base alla documentazione presentata in correlazione alla limitazione.

Destinazioni non presenti

Nel caso la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo non siano presenti nelle tabelle sopraindicate, il Comune e/o il contribuente potranno prendere a riferimento destinazioni simili.