

## AREA GESTIONE TERRITORIO

### OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE NON EDIFICATE AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.). ANNO 2008

Per le aree non edificate nel territorio comunale di San Pietro in Casale vengono considerati i seguenti valori di riferimento che tengono conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, della situazione urbanistica, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche :

#### Aree residenziali

- Valore medio della superficie vendibile: **1.700,00 euro / mq.**
- Incidenza sul valore dell'area edificabile: **15 %**
- Situazione urbanistica:

#### AREE GIÀ INSERITE NEL VECCHIO PRG E AREE DI COMPLETAMENTO NEL NUOVO PRG

PRG adottato	<b>0,50</b>
PRG approvato senza opere di urbanizzazione	<b>0,70</b>
PRG adottato con opere di urbanizzazione (*)	<b>0,80</b>
PRG approvato con opere di urbanizzazione (*)	<b>1</b>

#### NUOVO PRG PIÙ PIANO PARTICOLAREGGIATO AREA CONSORZIO AGRARIO

Non inserito nel PPA	<b>0,45</b>
Inserite nel PPA senza opere di urbanizzazione	<b>0,7</b>
PRG adottato con opere di urbanizzazione (*)	<b>0,80</b>
Inserite nel PPA con opere di urbanizzazione (*)	<b>1</b>

#### ZONE EXTRAURBANE (E1 – E2 – E3) E ZONE B DI COMPLETAMENTO CON SC MASSIMA PRESTABILITA

Viene individuato un indice di edificabilità convenzionale pari a **0,40**

Il valore dell'area al mq così determinato dovrà essere moltiplicato per il seguente indice :

**(Superficie Fondiaria x Valore di zona) + (Indice di edificabilità x 2 x Superficie Fondiaria)**

**3**

dove:

#### VALORE DI ZONA

Centro capoluogo	<b>1,2</b>
Periferia capoluogo	<b>1</b>
Frazioni e località:	

Maccaretolo Rubizzano Sant'Alberto	<b>0,8</b>	San Benedetto Gavaseto	<b>0,7</b>	Poggetto Cantone Asia Massumatico	<b>0,4</b>
Altro (case sparse)			<b>0,6</b>		

NB: In caso di area edificabile residua (vedi art. 4 del Regolamento ICI), dove la particolare conformazione del lotto o presenza di fasce di rispetto o vincoli, non permetta di sfruttare tale capacità in modo apprezzabile mediante la costruzione di una nuova unità immobiliare, si provvederà ad applicare una riduzione del 30% sul valore dell'area. L'Amministrazione si riserva la facoltà di accertare il valore dell'area oggetto della riduzione, qualora le condizioni di applicabilità non sussistano ovvero non siano state convenute con l'Amministrazione stessa.

(\*) le opere di urbanizzazione sono considerate ultimate a partire dalla data della fine lavori, ovvero, se antecedenti, dalla data del reale utilizzo ovvero dell'accatastamento del fabbricato.