

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI, DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD) ED INDIRIZZI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO, AFFERENTI LE AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE COME INDIVIDUATE DAL P.R.G.C., DI CUI ALLA D.C.C. N. 81 DEL 25/11/2008.

Allegato A1)

Relazione tecnico-illustrativa

RELAZIONE TECNICA

Si richiama la relazione tecnica allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008, con la quale si approvavano i criteri di calcolo per la stima dei valori relativi alle aree edificabili, da utilizzarsi come base di calcolo sia per l'Imposta Comunale sugli Immobili, che per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione (corrispondente all'equivalente monetario della cessione delle aree per servizi dovute, allorché tale cessione non possa intervenire materialmente), nonché da utilizzarsi come indirizzo per la corresponsione delle indennità conseguenti alle procedure di esproprio (acquisizioni, servitù, occupazioni).

Con la presente relazione si integra la precedente in quanto, pur mantenendo la stessa metodologia di calcolo e gli stessi valore di base già utilizzati, come indicato nella Delibera di cui la presente fa parte integrante come allegato A1), si è ravvisata la necessità di inserire alcune schede relative alle nuove zone di P.R.G.C. ed ad altre esistenti, ma precedentemente non valutate.

Nel dettaglio, le nuove aree di P.R.G.C. oggetto di integrazione, sono le seguenti:

B0.1 – B0.1bis (frazionali) – B0.2 - B0.4 - B1.3 - B7.3 - B10.1bis (frazionali) - C6.5 - C6.6 - CD0.1 - CD0.2 - CD0.3- CP11.2 - DI0.1 - DI0.2 - DI1.A - TD6 - TR0.2 - TR1.3 - TR1.4 - TR1.5 - TR1.6 - SP0.1 - SP1.3

oltre alle aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e il valore di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola.

Si confermano pertanto i valori O.M.I. di base, gli indici e i parametri utilizzati per le varie zone di piano, con indicazioni particolari per le zone ad edificabilità esaurita ricadenti in zona B, CD, D, SP e TR, come appresso specificato:

Per le aree residenziali si è utilizzato un **Ia** pari al 21% per le frazioni, al 22% per la periferia, al 24% o 26 % delle zone semicentrali secondo l'ubicazione, al 30% per il centro suddiviso nelle singole zone di cui al Piano Regolatore Generale

Ad alcune zone di P.R.G. corrispondono più valutazioni, in quanto si sono utilizzati valori O.M.I. diversi a causa della diversa ubicazione, in altre zone (es. B8/B9/C7/C8/C9) si sono utilizzati valori O.M.I. diversi a causa della diversa localizzazione, cioè aree urbane o frazionali; in queste ultime si sono presi in considerazione prevalentemente i valori relativi

a ville/villini e non solo alle civili abitazioni, in quanto spesso è consentita l'edificazione di soli edifici con numero di piani ≤ 2 .

La zona di Piano B2.1 (ex AVIR), corrispondente ad "Area residenziale di consolidamento, interamente interessata da un Piano esecutivo convenzionato, è stata assimilata alla zona B1.2, con coefficiente **Ia** ridotto a 0,24, considerata la collocazione meno centrale.

Per le zone B0.n, si è assunto il valore delle aree B.n limitrofe, ma con **If** teorico ridotto, per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Per le zone residenziali si assume sempre il valore massimo indicato dall'O.M.I., senza utilizzare più gli abbattimenti precedentemente previsti per alcune caratteristiche o posizionamento dell'area, anche in considerazione del fatto che i valori minimi dell'O.M.I. si discostano in maniera sensibile dal reale andamento di mercato della realtà astigiana, risultando troppo bassi.

Per le zone produttive (Dn) si è utilizzato un **Ia** del 30%, utilizzando però i valori minimi in alcune zone, ritenute meno appetibili di altre o , ed in particolare;

DI9 (Portacomaro Stazione), DI.10 (Casa Coppi), DI.12 (Frazione *Portacomaro Stazione - Industrie PICA*), DI.14-15 (San Marzanotto), DI.16 (Sessant), DI.17 (Carretti).

Per le zone DI0.n, si è assunto lo stesso valore più basso, ma con **Ia** ulteriormente ridotto al 50% (pari dunque a 0,15), per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Aree a prevalente destinazione commerciale: su alcune di queste aree (CD2 - CD3 - CD4) e frazionali (CD5 – CDx.x) non è stato possibile utilizzare le schede O.M.I. relative all'estrema periferia, in quanto su tali schede non esistono valutazioni per i negozi; si sono dunque utilizzate quelle geograficamente più vicine o con caratteristiche simili, con valori O.M.I. per i negozi, utilizzando gli stessi criteri di utilizzo delle percentuali di incidenza dell'area validi per le aree residenziali.

Le zone CD0.n sono state assimilate alle altre zone CD, ma con **Rc** ridotto al 50% (pari dunque a 0,20), per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Aree a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero (SP): per queste aree si è considerata un'incidenza dell'area pari alla metà del corrispondente valore del residenziale (dunque pari a 0,11) e relativi valori O.M.I. per abitazioni civili, in mancanza di un dato specifico per tale destinazione.

Per le aree SP0.n si è adottato un Ia ulteriormente ridotto 0,08 per tenere conto della capacità edificatoria esaurita di tali zone.

Aree speciali di trasformazione (TP): sono state valutate assimilandole alle zone residenziali limitrofe più prossime.

Aree a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e tempo libero (TR): per queste aree si sono adottati i valori per abitazioni civili, rapportati all'Uf, con un'incidenza dell'area inferiore di 5 punti percentuali rispetto alle relative residenziali (es. frazioni 21% - 5% = 16%), esclusa area del Campo da golf Valdeperno, stimata con un'incidenza superiore, pari al 20%.

Aree residenziali di trasformazione per la creazione di servizi (TS): per queste aree si sono adottati i valori per abitazioni civili, rapportati all'It, con un'incidenza dell'area inferiore di 2 punti percentuali rispetto alle relative residenziali (es. periferia 22% - 2% = 20%), con esclusione delle zone TS4 e TS9, che sono state valutate utilizzando un valore di incidenza dell'area non ridotto, per la loro specificità di intervento.

Aree destinate a servizi:

1) Per le aree vincolate (destinate a servizi o viabilità) ricomprese in qualsiasi zona di piano diversa da quella agricola che non risultano attuate nell'anno di imposta e non sono individuate tra quelle in futura attuazione dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche, il valore al metro quadro, riferito alla superficie vincolata, è pari al 50 per cento del valore determinato, per la medesima zona di PRG. Sono escluse da tale abbattimento le aree vincolate ricomprese in aree normate da Indice Territoriale e/o inserite all'interno di comparti minimi di intervento

2) Per le aree destinate a servizi in zona agricola, confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG ma al di fuori delle stesse, il valore dell'area è determinato dai valori desunti dall'atto/i di compravendita di parte o di tutta la particella interessata, registrati nei 5 anni precedenti all'anno di imposta. In assenza di tali atti, è attribuito un valore pari al 20% all'area edificabile di maggior valore, confinante con l'area a servizi con un minimo di euro 20,81 valore di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola.

3) Per le aree destinate a servizi in zona agricola, non confinanti con aree definite edificabili dal vigente PRG il valore dell'area è determinato dai valori desunti dall'atto/i di compravendita di parte o di tutta la particella interessata, registrati nei 5 anni precedenti all'anno di imposta. In assenza di tali atti, è attribuito un valore minimo di euro 20,81 valore di monetizzazione applicato per le aree standard in zona agricola.

Aree agricole – Stima del valore di monetizzazione aree a standard: si è stimato il valore di monetizzazione delle aree a standard per interventi ricompresi in zona agricola, sulla scorta delle percentuali di incidenza di cui all'art. 21 L.R. 56/77 valutate, per le aree a servizi relativi all'istruzione, con indici congruenti con il D.M. 18/12/1975 e, per tutte le tipologie di aree a servizi, con i parametri di cui all'art. 8 N.T.A. del P.R.G.C. vigente del Comune di Asti.

Considerato che gli standard urbanistici prevedono *Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali* nella misura di 25,00 mq per abitante così ripartiti:

- a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne scuole elementari, scuole medie dell'obbligo), pari dunque a un'incidenza del 20%;
- b) 5 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), pari dunque a un'incidenza del 20%;
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, pari dunque a un'incidenza del 50%;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici, pari dunque a un'incidenza del 10%.

Si sono dunque stimati i valori delle singole aree a standard, utilizzando la stessa metodologia di calcolo di cui alla presente relazione, arrivando ai seguenti valori:

- a) aree per l'istruzione 39,00 €/mq (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 1.000,00 €/mq, *I_f* pari a 2,00 mc/mq, *H* pari a 7,50 mt, *I_a* pari a 0,18 e *cc* pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 20% di cui sopra, determina la prima componente del valore di monetizzazione di **7,80 €/mq**.
- b) aree per attrezzature di interesse comune 26,33 €/mq (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 900,00 €/mq, *I_f* pari a 2,00 mc/mq, *H* pari a 10,00 mt, *I_a* pari a 0,18 e *cc* pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 20% di cui sopra, determina la seconda componente del valore di monetizzazione di **5,26 €/mq**.

- c) aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport 14,63 €/mq (utilizzando un prezzo base dell'edificato di 750,00 €/mq, I_f pari a 1,00 mc/mq, H pari a 7,50 mt, I_a pari a 0,18 e cc pari a 1,25 per numero di piani superiore a due). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 50% di cui sopra, determina la terza componente del valore di monetizzazione di **7,31 €/mq**.
- d) aree per parcheggi pubblici 4,35 €/mq (assimilato al corrispondente valore di esproprio in area agricola riconosciuto ai coltivatori diretti, a sua volta pari al triplo del Valore Agricolo Medio di 1,45 €/mq stabilito per l'anno 2009 dalla Provincia di Asti). Tale prezzo, rapportato all'incidenza del 10% di cui sopra, determina la quarta componente del valore di monetizzazione di **0,44 €/mq**.

La somma delle quattro componenti così calcolate ($7,80 + 5,26 + 7,31 + 0,44$) determina il valore finale di **20,81 €/mq**.