

COMUNE DI ROVATO

VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2011

Casi generali:

AREE FABBRICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (nel PRG: zone B e C):

VALORE BASE DI RIFERIMENTO AL MC: € 220,00

PER LE AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (NEL PRG: D1 E D2) SI APPLICA UN VALORE BASE AL MQ DI € 150,00

PER LE AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI DI MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E/O DIREZIONALI (NEL PRG: AREE D3 E D4): € 170,00 AL MQ

Per le aree residenziali che prevedono anche porzioni di volumi con destinazione d'uso commerciale e/o direzionale il valore a m.c. di riferimento è pari a € 240,00 per la porzione direzionale/commerciale.

COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO:

- 1) Ubicazione microzone catastali come individuate nel Comune di Rovato ai sensi del DPR 138/98:

coefficiente	descrizione
1,00	Microzona 1: Zona urbana (Centro)
0,90	Microzona 2: Zona extraurbana (tra ex statale e Ferrovia)
0,80	Microzona 3: zona periferica (frazioni)

- 2) estensione del lotto, nei soli casi di valutazione al mq, da riferirsi alla sommatoria delle superfici di tutti i mappali appartenenti allo stesso soggetto passivo ICI:

coefficiente	descrizione
1,00	Meno di 1000 mq
0,90	Da 1000 a 5000 mq
0,80	Da 5000 a 10000 mq
0,75	Da 10000 a 25000 mq
0,70	Oltre 25000 mq

- 3) area da urbanizzare inserita in piani attuativi, di lottizzazione o equipollenti:

coefficiente	descrizione
1,00	Urbanizzato (si intende per aree con opere di urbanizzazione già esistenti od eseguite)
0,90	parzialmente urbanizzato (si intende per aree sulle quali le opere di urbanizzazione sono iniziate ma non ancora concluse)
0,80	da urbanizzare (si intende per aree sulle quali non esistono o non sono ancora iniziate le opere di urbanizzazione)

- 4) area oggetto di variante al P.R.G./P.G.T. ed area interessata a P.I.I. (piani integrati di intervento)

0,70	Varianti e Piani adottati ma non definitivamente approvati
------	--

Casi particolari:

a) Nel caso di area destinata a Piani di Zona (PEEP, PIP) il valore dell'area ai fini ICI è pari al valore di esproprio o stabilito nell'accordo bonario per l'acquisizione dell'area da parte del Comune. Nel caso la procedura di esproprio non sia ancora attivata o conclusa, si fa riferimento ai seguenti valori (D.G. 193 del 27.12.2005) tenuto conto della zona di ubicazione, della mancanza di urbanizzazioni e dei vincoli di convenzionamento e di cessione di porzioni del lotto al Comune:

Destinazione P.R.G.	Numero	Zona	Valore mq
* PIP	1	VIA XXV APRILE	€ 65,00
* PIP	2	VIA 1° MAGGIO	€ 65,00
PIP	3	LOCALITA' S. GIORGIO	€ 55,00
PE-EP	1	VIA TOSCANA	€ 100,00
PE-EP	2	VIA TOSCANA	€ 110,00
PE-EP	3	VIA LUCINI	€ 100,00
PE-EP	4	VIA XXV APRILE	€ 100,00
PE-EP	6	LOCALITA' LODETTO	€ 90,00

* Si ricorda che tali importi sono riferiti esclusivamente alle aree ancora destinate a PIP

b) Le zone destinate in PRG a servizi pubblici (SP), in analogia ai corrispettivi di monetizzazione aree fissati dal Comune, sono valutate in € 90,00 per metro quadro.

c) Le aree destinate a servizi tecnologici (ST) sono valutate € 40,00 per metro quadrato.

d) Le aree destinate a servizi di interesse collettivo di completamento F1 sono valutate in € 100,00 per metro quadrato.

e) Le aree destinate a servizi di interesse collettivo di nuovo impianto F2, sono valutate in € 120,00 per metro quadrato.

NEI PRECEDENTI CASI b), c), ed e) VANNO APPLICATI I COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO PREVISTI PER I CASI GENERALI.

VALORI DA USARE IN CASO DI INTERVENTI EDILIZI SU FABBRICATI

Nel caso di fabbricati soggetti a interventi edilizi ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. c), d) ed e) del DPR 6 giugno 2001 n. 380, quali restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazioni e nuove costruzioni (compresi ampliamenti e sopraelevazioni di fabbricati esistenti), anche in zona non edificabile e anche nel caso di opere abusive, il valore dell'area è quello derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti.

In particolare, nel caso di sopraelevazioni ed ampliamenti che non comportino la modifica del fabbricato esistente, ai fini del pagamento dell'imposta, si somma al valore del fabbricato esistente determinato sulla base della rendita catastale il valore dell'area fabbricabile calcolato per il fabbricato o porzione di esso in corso di costruzione.