

VALORE UNITARIO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. PER ZONE OMOGENEE

ZONA URBANISTICA	ZONA O.M.I.	DATO O.M.I. Max.	DENSITA' FONDIARIA Df	INCIDENZA DELL'AREA	ATTUALIZ ZAZIONE	VALORE ARROTON DATO A 5 €
		€/mq	mq/mq			€/mq
R1: centri e nuclei storici	Il PGT vieta l'edificabilità delle aree libere in Centro Storico					
R2: residenziali esistenti	B1/R1	1.100	0,50	0,18	0,92	90,00 €
R3: residenziali esistenti	B1/R1	1.100	0,40	0,18	0,92	75,00 €
R4: piani attuativi residenziali vigenti	B1/R1	1.100	0,50	0,18	0,92	90,00 €
P1: produttiva esistente	B1/R1	550	1,50	0,20	0,92	150,00 €
P2: piani attuativi produttivi vigenti	B1/R1	550	1,50	0,20	0,92	150,00 €
P3: produttiva - commerciale	B1/R1	1.000	0,60	0,20	0,92	110,00 €
C1: commerciale	B1/R1	1.200	0,60	0,18	0,92	120,00 €
A - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,30	0,18	0,88	50,00 €
B/1 - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,24	0,18	0,88	40,00 €
B/2 - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,24	0,18	0,88	40,00 €
B/3 - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,24	0,18	0,88	40,00 €
C/1 - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,35	0,18	0,88	60,00 €
C/2 - Ambito di trasformazione	B1	1.100	0,35	0,18	0,88	60,00 €
Intervento specifico 1	B1	1.100	0,39	0,18	0,88	70,00 €
Intervento specifico 2	B1	1.100	0,51	0,18	0,92	95,00 €
Intervento specifico 3	B1	550	0,98	0,20	0,92	100,00 €
Intervento specifico 5	B1	1.100	0,21	0,18	0,92	40,00 €
Intervento specifico 6	B1	1.100	0,33	0,18	0,92	60,00 €
Intervento specifico 7	B1	1.100	0,33	0,18	0,92	60,00 €
Intervento specifico 12	B1	550	1,50	0,20	0,88	145,00 €

RIDUZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI PER LAVORI DI ADATTAMENTO

I valori medi calcolati nella soprastante tabella non tengono degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione previsti dal dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992.

Per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione si intendono le seguenti categorie di lavoro:

- Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area di costruzione;
- Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione;
- Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione;
- Area da bonificare da materiale nocivo e pericoloso (amianto, etc.) compreso trasporto del materiale di risulta alle discariche speciali.

Non potranno essere comunque considerati adattamento del terreno necessari per la costruzione quelle opere, ai sensi dell'art.8-10 L. 765 - agosto 1967, che subordinano in ogni caso il rilascio del permesso di costruire all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori di cui sopra in elenco, riconosciuti come oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, pur se non influenti sulla qualificazione dell'area, influenzeranno la quantificazione della base imponibile.

Pertanto i valori potranno essere moltiplicati, previa richiesta dell'interessato e successivo accertamento dell'Ufficio Tecnico, secondo i seguenti coefficienti correttivi:

LAVORI DI ADATTAMENTO DEL TERRENO	Coefficiente Correttivo
Muri di sostegno in Cemento Armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area della costruzione	0,85
Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione	0,80
Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione	0,95
Area soggetta a bonifica ambientale	0,80

Eventuali ulteriori riduzioni riguardanti gli "*Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione*" potranno essere presentate dall'interessato mediante una perizia a firma di un tecnico abilitato e saranno ammesse previa specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o tramite un tecnico di parte.

Tali riduzioni non potranno essere superiori, complessivamente, al 20% (Coefficiente Correttivo da 0,95 a 0,80).

RIDUZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa motivata richiesta da parte del contribuente, potrà autorizzare ulteriori riduzioni nel caso in cui il terreno presenti pessime caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche.

Si riportano di seguito i coefficienti di riduzione che potranno essere applicati.

CARATTERISTICHE NEGATIVE	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE
Terreni con edificabilità limitata per superficie ridotta ed eventuale presenza di fabbricati vicini al confine	0,85
Assenza del diritto di accesso carrale	0,90
Gravato da servitù	0,95
Pendenza molto elevata	0,95
Esposizione Nord, Nord-Est, Nord-Ovest	0,95
Altro	0,95

Moltiplicando fra di loro i coefficienti di riduzione avremo il coefficiente complessivo di riduzione applicabile.