COPIA

COMUNE DI CHIANNI

PROVINCIA DI PISA

COPIA ATTO N. 5 DEL 20.01.2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI)

UFFICIO PROPONENTE: SETTORE TECNICO
SEDE: RESIDENZA MUNICIPALE

L'anno **duemiladieci** addì **venti** del mese di **gennaio** alle ore **11.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.
All'appello risultano:

Mancini Francesca	Presente
Bacci Maurizio	Presente
Lombardi Marco	Presente
Martinoli Bruno	Presente
Presenti Francesco	Presente

Totale presenti **5**
Totale assenti **0**

Partecipa il Segretario Comunale Sig. **Maurizio Salvini** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Sig.ra **Francesca Mancini** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Unione Valdera 0006815 04/05/2010
Tit.:
Uff. SERVIZIO TRIBUTI - BETTI MIRIA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 20/03/2008, furono confermati, i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili che, nella loro generalità, erano finalizzati a fornire al cittadino-contribuente uno strumento di raffronto per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo cui era ed è tenuto a fare fronte ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) e, nel contempo, a fornire all'Ufficio Tributi uno strumento di verifica immediata dell'attendibilità delle dichiarazioni relative dei contribuenti;

L'atto deliberato, cui era allegata specifica scheda tecnica, si inseriva in un processo informativo attuato da diversi comuni italiani per consentire, a seguito dell'istituzione dell'I.C.I. con D.Lgs. n. 504/1992, migliori procedure di controllo e verifica sui versamenti effettuati e sulla correttezza delle dichiarazioni fatte dai contribuenti, senza rinunciare agli obiettivi di equità nei confronti di tutti i cittadini, che sono i cardini della corretta azione e gestione amministrativa;

Richiamando integralmente i contenuti e le motivazioni della predetta deliberazione, la recente approvazione del regolamento urbanistico con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 22/04/2009 comporta un aggiornamento della predetta determinazione per dare atto delle variazioni intervenute nelle destinazioni urbanistiche delle aree di nuova pianificazione e, nel contempo, per verificare l'attendibilità dei valori commerciali sulla scorta dell'andamento del mercato;

Tutto ciò premesso:

Letta la relazione tecnica, redatta allo scopo dal Responsabile del Settore Tecnico allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale sotto la lett. A);

Atteso che, in generale, in presenza di un'area edificabile, il presupposto indispensabile per quantificarne la potenzialità edificatoria è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione e che costituisce a tutti gli effetti il valore "reale", oggetto di apprezzamento immobiliare e, pertanto, suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

Ribadito che la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso;

Sottolineato che, di concerto al punto precedente, la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alla zonizzazione urbanistica, e pertanto esso deve intendersi quale "importo di riferimento minimo";

Sottolineato, ancora e conseguentemente, che secondo il disposto del Regolamento ICI, "Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato di volta in volta dal competente ufficio";

Dato atto che, per contro, la determinazione dei predetti valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprio possesso, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati e/o conosciuti dall'A.C., che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dall'Ufficio Tecnico e approvato con il presente provvedimento;

Visto il quarto comma dell'art. 3 e il terzo comma dell'art. 149 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisito il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 dal Responsabile del Settore Tecnico;

Con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. Di approvare i nuovi valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili, così come determinati dalla Relazione Tecnica del Responsabile del Settore Tecnico, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto, la lettera A);

2. di specificare che i predetti valori minimi rivestono carattere di generalità per essere estesi a zone dell'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alla zonizzazione urbanistica e pertanto finalizzati:

- a fornire al cittadino-contribuente uno strumento di raffronto per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo cui è tenuto a fare fronte;
- a fornire all'Ufficio Tributi uno strumento di verifica immediata dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo per i contribuenti titolari di aree fabbricabili e ridurre al massimo l'insorgere dei conteziosi;

3. di precisare che la determinazione dei predetti valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprio possesso, né alcuna pretesa quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati e/o conosciuti dall'A.C., che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato come sopra indicato;

4. di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico e al Responsabile dell'Ufficio Tributi di espletare le rispettive funzioni per quanto di competenza, anche ai fini del dettato del precedente punto 2. e del successivo punto 6);

5. di stabilire che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale di accertamento;

6. di stabilire che, qualora il contribuente abbia utilizzato un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune fornendo documentate motivazioni, gli uffici competenti provvederanno alla verifica del valore venale attraverso una apposita relazione di stima;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000 con separata votazione unanime.

Comune di Chianni

Provincia di Pisa

Ufficio Urbanistica
Ufficio attività Edilizia

Tel. 0587/648807
Fax 0587/647377
e-mail urbanistica@comune.chianni.pisa.it

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente relazione concerne la determinazione del valore più attendibile delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Chianni, così come individuate e classificate dal nuovo Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione Consiliare n. 12 del 22/04/2009. Inoltre sono riportati i valori delle aree fabbricabili delle ex zone C e D riferite ai PdL anche non convenzionati e Piani Attuativi pubblici residui dal vecchio PRG e confermati nel R.U. (ambiti consolidati di pianificazione unitaria).

Tipologia e classificazione secondo la zonizzazione del Regolamento Urbanistico.

Sono individuabili i seguenti tipi di aree fabbricabili:

1) RISORSE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E SUBSISTEMA A PREVALENTE CARATTERE PRODUTTIVO

1) Ambiti consolidati di pianificazione unitaria,

- PIP- UTOE 4/a loc. La Fornace;
- PL "La Regolina;
- PL "La Cella"
- PL "Rivalto 3"
- PL "Rivalto 4"
- PP "I Poggi di Rivalto"

2) Lotti di completamento zone residenziali con interventi di cucitura del tessuto edilizio nel sub sistema a prevalente carattere residenziale interno, relativamente alle previsioni sul patrimonio edilizio esistente individuate nell'allegato I° delle N.T.A.

del Regolamento Urbanistico Utoe Chianni,Rivalto,La Pieve, La Fornace, Garetto, I Gulfi.

3) AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE A CARATTERE RESIDENZIALE

3 a) Ambiti della trasformazione con possibilità di incremento soggetti a Lottizzazione;
- Comparto n°7 U.T.O.E. n°1 "Loc.Sassi Bianchi"

3 b) Ambiti della trasformazione con possibilità di incremento soggetti ad intervento diretto;
- Comparto n°2 U.T.O.E. n.4 "La Fornace"
- Comparto "a"U.T.O.E. n.1 "zona tra Via Castellinese ed il versante collinare est";
- Comparto "b"U.T.O.E. n.1 "zona di completamento tra Via di Monte e Via Castellinese";
- Comparto "c" U.T.O.E.n.1 "zona antistante Via di Monte";
- Comparto "d" U.T.O.E.n.1 "zona di mezza collina in loc.La Pescaia";
- Comparto "e" U.T.O.E.n.1 "zona di mezza collina versante est in loc.La Pescaia;
- Comparto "f" U.T.O.E.n.1 "zona collinare versante est di Via di Monte";
- Comparto "g" U.T.O.E.n.1 "zona collinare tra la Docciola e la zona sovrastante Via di Monte;
- Comparto "h" U.T.O.E.n.1 "zona di completamento lungo la strada com.le di Monte;
- Comparto "i" U.T.O.E.n.1 "zona di completamento tra via Castellinese e PL della Cella;
- Comparto "n1" U.T.O.E.n.1 "zona collinare posta tra il borgo del Mercatale e Via Taglini;
- Comparto "n2" U.T.O.E.n.1 "zona collinare posta in aderenza al comparto "n1";
- Comparto "q" U.T.O.E.n.1 "zona collinare posta in adiacenza di Via dei Pastini versante est;
- Comparto "r" U.T.O.E.n.1 "zona collinare posta a valle di Via Castellinese loc.La Cella;
- Comparto "s" U.T.O.E.n.1 "zona di completamento tra via Castellinese e PL la Cella;
- Comparto "t" U.T.O.E.n.1 "zona di completamento retrostante via della Repubblica-Il borgo;
- Comparto "c" U.T.O.E.n.3 "zona intermedia tra la strada della Lama ed il borgo della Pieve;
- Comparto "b" U.T.O.E.n.5 "zona lungo la strada prov.le del Pian del Pruno loc.Garetto;

3 c) Ambiti della trasformazione soggetti a Piano di Recupero;

- Sub Comparto "1a" U.T.O.E.n.1 "zona retrostante il centro abitato di Chianni ricompresa tra via della Costituente e Via della Repubblica;
- Sub Comparto "1b" U.T.O.E.n.1 "zona retrostante il centro abitato di Chianni ricompresa tra via della Costituente e Via della Repubblica;
- Sub Comparto "1c" U.T.O.E.n.1 "zona retrostante il centro abitato di Chianni ricompresa tra via della Costituente e Via della Repubblica;
- Comparto "4" U.T.O.E.n.1 "zona ricompresa nel Borgo del Mercatale";
- Comparto "10" U.T.O.E.n.1 "zona ricompresa tra via della Fonte ed il borgo del Castello";
- Comparto "1" U.T.O.E.n.2 "zona collinare antistante la strada prov.le del Montevaso ex calzaturificio";
- Comparto "1" U.T.O.E.n.4 "zona di fondovalle della Cascina denominata La Fornace;
- Sub Comparto "I1" U.T.O.E.n.1 "zona nel centro urbano di Chianni ex frantoio";

- Sub Comparto "I2" U.T.O.E.n.1 "zona nel centro urbano di Chianni ex frantoio";
- Sub Comparto "a1" U.T.O.E.n.3 "zona prospiciente la strada provinciale del Montevaso a valle del borgo della Pieve;
- Sub Comparto "a2" U.T.O.E.n.3 "zona prospiciente la strada provinciale del Montevaso a valle del borgo della Pieve;
- Comparto "b" U.T.O.E.n.3 " zona ricompresa nel borgo della Pieve";

3 d) Ambiti della trasformazione con zone di completamento con possibilità di incremento;

- Comparto "9" U.T.O.E.n.1 "zona a valle della strada prov.le del Montevaso versante est";
- Comparto "m" U.T.O.E.n.1 "zona collinare a valle di via Roma in continuità alla preesistente falegnameria;
- Sub Comparto "o1" U.T.O.E.n.1 "zona in adiacenza la strada prov.le del Montevaso loc.casa di brogio;
- Sub Comparto "o2" U.T.O.E.n.1 "zona in adiacenza la strada prov.le del Montevaso loc.casa di brogio;
- Comparto "a" U.T.O.E.n.5 "zona ricompresa nell'agglomerato urbano di Garetto Alto";

3 e) Ambito relativo alle fonti di energia rinnovabile, per uso produttivo all'interno del Parco Eolico.

- Comparto "a" Territorio Rurale "zona ricompresa nell'area del Parco Eolico"

4) POLARITA' A PREVALENTE CARATTERE TURISTICO AMBIENTALE (PTA)

- PTA "I" zona collinare di Canapaia;
- PTA "II°" zona collinare del Mulinaccio;
- PTA "III°" zona collinare del Pozzale;
- PTA "IV°" zona di fondovalle della Fornace;
- PTA "V°" zona collinare di Poggio Denari;
- PTA "VI°" zona collinare La Pieve-Collina;
- PTA "VII°" zona collinare di Garetto Alto;
- PTA "VIII°" zona collinare della Villa;
- PTA "IX°" zona collinare dei Piani;
- PTA "X°" zona collinare di Casa Vecchia;
- PTA "XI°" zona di fondovalle della Gora;
- PTA "XII°" zona collinare dei Piani 2;

5) AREE A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO SPECIALE

- U.T.O.E. 3b zona destinata a frantoio con possibilità di incremento "loc.La Sassicaia";

6) AREE PRODUTTIVE DI RECUPERO AMBIENTALE

- Ambito del Sistema Funzionale "zona ex discarica"loc.Pian dei Peri";

METODOLOGIA GENERALE DI CALCOLO PER SUPERFICI TERRITORIALI e/o DI COMPARTO

A seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico furono definite le norme e le previsioni urbanistiche ed in particolare per ciascuna destinazione urbanistica sono stati introdotti i seguenti parametri:La zonizzazione urbanistica suddivisa in comparti e sub-comparti dettagliatamente per ogni destinazione; la superficie del comparto corrispondente alla superficie territoriale individuata graficamente nelle tavole 6-7-8- del R.U.; la superficie massima edificabile ammissibile; l'altezza edificabile massima ammissibile o quella presumibile secondo la tipologia di zona;
Questo ufficio tecnico al fine di identificare più precisamente il potenziale edificatorio di ogni singola area ha calcolato ed aggiunto l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'identificazione delle aree.
E' stata prevista inoltre l'introduzione di una serie di coefficienti moltiplicativi che, nello spirito indicato dalla legge nazionale, hanno consentito di determinare il valore unitario delle aree prese in esame in funzione:

Aree a prevalente destinazione residenziale
- Tipologie delle zone ove sono individuati gli interventi;
- In riferimento alle previsioni e prescrizioni delle singole zone edificabili secondo gli ambiti previsti dal R.U.;

Aree a prevalente destinazione turistico-ambientale
- Tipologie delle zone ove sono individuati gli interventi (collinare-fondovalle);

Per quanto riguarda il valore di mercato delle aree fabbricabili previste nel Regolamento Urbanistico è stata elaborata una tabella (Tab.A) ove tiene conto in particolare per il residenziale e turistico degli indici di fabbricabilità fondiaria, mentre per il produttivo ed agricolo speciale è stato calcolato diversificato un valore standard non suscettibile di coefficienti di aggiustamento per il minimo potenziale edificatorio e per la omogeneità dei valori. Il criterio di assegnazione dei valori base al mq.delle aree, individuate nelle zone omogenee, è stato dedotto dalle quotazioni medie di mercato, tenendo conto con minimi discostamenti dei valori stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n°17 del 20.03.2008 .

VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Tabella "A"

ZONA URBANISTICA	*VALORE AL MQ.*
RESIDENZIALE CON I.F. MINORE 1,5/MC/MQ.	***EURO 50,00***
RESIDENZIALE CON I.F. COMPRESA TRA 1,5 E 3 MC/MQ	***EURO 60,00***
RESIDENZIALE CON I.F. MAGGIORE DI 3 MC/MQ.	***EURO 70,00***
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RICOMPRESO NELLA SCHEDATURA DELL'ALL.1) DELLE N.T.A. DEL R.U.	***EURO 30,00***
TURISTICO AMBIENTALE CON I.F. MINORE DI 0,05 MC/MQ.	***EURO 10,00***
TURISTICO AMBIENTALE CON I.F. TRA 0,05 E 0,10 MC/MQ	***EURO 15,00***
TURISTICO AMBIENTALE CON I.F. MAGGIORE DI 0,10 MC/MQ.	***EURO 20,00***
ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE E PRODUTTIVO	***EURO 40,00***
AGRICOLO SPECIALE CON POSSIBILITA' DI INCREMENTO	***EURO 35,00***

TABELLA "B"

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO PE RLA DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE IN RIFERIMENTO ALLE TIPOLOGIE DELLE ZONE OVE SONO INDIVIDUATI GLI INTGERVENTI

AMBITO	DESCRIZIONE	COEFF.
COLLINARE	*COMPRENDE LE ESPANSIONI COLLINARI AD ASSETTO INSEDIATIVO SPARSO SVILUPPATI IN MODO SPONTANEO ED OCCASIONALE CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE CON FUNZIONI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'(comparto 7 – UTOE 2 A n.1- C – F – G – Q – R)*	*1,00*
URBANO E PIANIFICATO	*COMPRENDE LE AREE EDIFICATE RECENTI CON PREVALENZA DI DIVERSITA' TIPOMORFOLOGICHE E D'USO INTERESSANTI GLI ASSI VIARI PRINCIPALI DELL'ARMATURA URBABA PIU' SIGNIFICATIVA (comparto La Cella – a – b- h – i – l1 – l2 – n1- n2 – s – t*	*0,8*
INTERCLUSO E DI COMPLETAMENTO	*COMPRENDE LE PARTI URBANE INTERCLUSE, CON COSTRUZIONI IN AREE PRIVE DI IMPIANTO REGOLARE CARATTERIZZATE DA UNA EDIFICAZIONE EPISODICA, CASUALMENTE DISTRIBUITA SENZA ORDINE E GERARCHIA (comparto d – e – m – UTOE 3 e c)*	*0,6*
DI INFLUENZA URBANA	*COMPRENDE LE PARTI CARATTERIZZATE DA UNA EDIFICAZIONE CONSOLIDATA ED ANTICA, GIA' URBANIZZATA IN ASSENZA DI LOTTIZZAZIONI*	*0,4*
PERIFERICO O DI MARGINE	*COMPRENDE GLI INSEDAMENTI SVILUPPATI IN MODO SPONTANEO ED OCCASIONALE IN AREA EXTRAURBABA DI PIANURA E DI COLLINA PRIVI DEI REQUISITI DI URBANITA' CARATTERIZZATI DA TIPOLOGIE CON FUNZIONI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA' (comparti 9 – 2 – 01 – 02 – UTOE 3 n.a1 – a2 – UTOE 5 n.a – b –)*	*0,2*

TABELLA "C"

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI ADEGUAMENTO PE RLA DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE IN RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI E PRESCRIZIONI DELLE SINGOLE ZONE EDIFICABILI IDENTIFICATE NEL R.U. APPROVATO

AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE CON POSSIBILITA' DI INCREMENTO

DESCRIZIONE	*COEFF.*	*NOTE*
AREE EDIFICABILI	*1*	*AREE PRIVE DI VINCOLI CON SUP.MAX AMMISSIBILE PREDETERMINATA . ASSOGGETTATE AD INTERVENTO DIRETTO*
AREE CON DIFICABILITA' CONDIZIONATA	*0,8*	*AREE LA CUI EDIFICAZIONE E' CONDIZIONATA DAL REGOLAMENO URBANISTICO; ES. NEL CASO DI AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO O PREVISIONE DI EDIFICAZIONE PEEP O PARCHEGGIO PUBBLICO*
AREE CON EDIFICAZIONE LIMITATA	*0,6*	*AREE LA CUI EDIFICAZIONE E' LIMITATA DAL R.U.; ES. AREE CHE PER LA PROPRIO PERTINENZIALITA' CONSENTONO PICCOLI INTERVENTI AUTONOMI E L'AMPLIAMENTO DI EDIFICI*

AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE CON ZONE DI COMPLETAMENTO CON POSSIBILITA' DI INCREMENTO

AREE EDIFICABILI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO	*0,8*	*AREE PRIVE DI VINCOLI CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA VINCOLATA A PIANO ATTUATIVO O P.D.R.*
AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO CON PARZIALE RECUPERO DELL'ESISTENTE	*0.6*	*AREE PRIVE DI VINCOLI CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA DIRETTA AVENTI PORZIONI DI EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE*
AREE EDIFICABILI SOGGETTE A DINTERVENTO DIRETTO CON PIANO COMPLESSIVO DI INTERVENTO	*0,4*	*AREE PRIVE DI VINCOLI CON POTENZIALITA' EDIFICATORIA DIRETTA, IN AMPLIAMENTO AD EDIFICI ESISTENTI, MA PREVIA PROGETTO UNITARIO, OPPURE NEI CASI DI EDIFICABILITA' A RECUPERO*

ZONA DI RECUPERO

ZONA DI RECUPERO OVE E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE TOTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI	*0,8*	*ZONA OVE E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE TOTALE DEGLI EDIFICI E LA RICOSTRUZIONE A PARITA' DI SUPERFICIE CON DIVERSA TIPOLOGIA ED UBICAZIONE*
ZONA DI RECUPERO NEL CENTRO URBANO OVE E' PREVISTA LA PARZIALE DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ED INCREMENTO	*0,7*	*ZONA OVE E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PARZIALE DI EDIFICI CON POSSIBILITA' DI REALIZZARE SUP. A RECUPERO; SUP. A NUOVA EDIFICAZIONEE SUP.DESTINATA A SERVIZI*
ZONA DI RECUPERO SENZA DEMOLIZIONI TRANNE CHE PER LE SUPERFETAZIONE	*0,6*	*ZONA OVE E' PREVISTO IL RESTAURO E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE CON L'INSERIMENTO DI PERTINENZE DI INTERESSE COLLETTIVO*

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI USO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO

Identificazione area edificabile	**Zonizzazione urbanistica**	**Sup.territoriale**	**Sup. ammissibile**	**h.max ammiss.**	**i.f.stimato u.t.c.**	**Valore al mq.(vedi tab.c)**	**Coeff.di Adeguamento Valore medio tra Tab. A e B**	**Valore area**
COMP.1 VIA DELLA REPUBBLICA	SUB-COMP. 1 a UTOE 1 – P.di R.	MQ.776	MQ.435	M.7,50	4,21	EURO 70,00	TAB.A: C.0,4 TAB.B: C 0,7 ***MEDIA: 0.55***	EURO 29.876
COMP.1 VIA DELLA REPUBBLICA IL GIARDINO	SUB.COMP. 1 b UTOE 1 – P.di R.	MQ.6879	MQ.690	M.7,50	0,75	EURO 50,00	« «	EURO 189.172,50
COMP.4 IL MERCATALE	UTOE 1 – SOGGETTO A P.di R.	MQ.5969	PREVISTO REST.CONSERVATIVO	QUELLA ESISTENTE	SENZA INDICE	EURO 50,00	TAB.A: C.0,4 TAB.B: C 0,6 ***MEDIA: 0.5***	EURO 149.225
COMP.7 LA DOCCIOLA	UTOE 1 SOGGETTO A P.di L.	MQ.4046	MQ.1200	M.6,50	1,92	EURO 60,00	TAB.A : C 1,00 TAB.B: C. 0,8 ***MEDIA: 0.9***	EURO 218.484
COMP.9 NOVERCHIA	UTOE 1 SOGGETTO A P.di R.	MQ.1811	MQ.210	M.7,.50	0,87	EURO 50,00	TAB.A : C.0,2 TAB.B: C. 0,8 ***MEDIA: 0.5***	EURO 45.275
COMP.10 VIA DELLA FONTE	UTOE 1 SOGGETTO A P.di R.	MQ.266	MQ.120	M.7,50	3.38	EURO 70,00	TAB.A : C 0,4 TAB.B: C. 0,6 MEDIA: 0.5	EURO 9.310
LOTTIZZ.LA CELLA	UTOE 1 SOGGETTO A INT.DIRETTO	MQ.1037	MQ.300	M.7,50	2,17	EURO 60,00	TAB.A : C.0,8 TAB.B: C.1,00 ***MEDIA: 0.9***	EURO 55.998

COMP.1 LOC.RICANDOLI EX CALZATURIFICIO	UTOE 2 A RIVALTO SOGGETTO A P.di R.	MQ.7780	MQ.559	M.7,50	0,53	EURO 50,00	TAB.A.:C.1,00 TAB.B:C.0,8 ***MEDIA: 0.9***	EURO 350.100
COMPARTO 1 LOC. LA FORNACE	UTOE 4 LA FORNACE SOGGETTA A P.di.R	MQ. 5600	RECUPERO DI MQ. 945	QUELLA ESISTENTE	SENZA INDICE	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,40 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.5***	EURO 140.000
COMPARTO 2 LOC. LA FORNACE	UTOE 4 LA FORNACE SOGGETTA A P.di.L.	MQ. 1298	MQ. 120	7,50	0,69	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,8 ***MEDIA: 0.5***	EURO 32.450
COMPARTO "a" VIA ROMA VIA CASTELLINESE	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 885	MQ. 20	3,00	0,06	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.7***	EURO 30.975
COMPARTO "b" VIA DI MONTE	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 537	MQ.160	7,50	2,23	EURO 60,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C. 1 ***MEDIA: 0.9***	EURO 28.998
COMPARTO "c" VIA DI MONTE	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 1282	MQ. 160	7,50	0,93	EURO 50,00	TAB.A.:C. 1 TAB.B:C. 1 ***MEDIA: 1.00***	EURO 64.100
COMPARTO "d" LA PESCAIA	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 1031	MQ. 160	7,50	1,16	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,60 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.6***	EURO 30.930
COMPARTO "e" LA PESCAIA	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 480	MQ. 80	7,50	1,25	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,60 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.6***	EURO 14.400

COMPARTO "f" VALLE DI VIA DI MONTE	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 2273	MQ. 220	6,50	0,63	EURO 50,00	TAB.A.:C.1 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 1.00***	EURO 113.650
COMPARTO "g" VIA DI MONTE SASSI BIANCHI	UTOE 1 SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 2558	MQ. 100	6,50	0,25	EURO 50,00	TAB.A.:C.1 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 1.00***	EURO 127.900
COMPARTO "h" VIA DI MONTE	UTOE 1 INTERVENTO DIRETTO ZONA DI COMPLETAMENTO	MQ. 1182	MQ. 100	6,50	0,55	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 0.9***	EURO 53.190
COMPARTO "i" LA CELLA	UTOE 1 ZONA RESIDENZIALE AD INTERVENTO DIRETTO	MQ. 592	MQ. 120	6,50	1,31	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 0.9***	EURO 26.640
SUB-COMPARTO "I1" ZONA EX FRANTOIO VIA ROMA	UTOE 1 ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE	MQ. 1130	MQ.170	7,50	1,12	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,7 ***MEDIA: 0.75***	EURO 42.375
SUB-COMPARTO "I2"	UTOE 1 ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE	MQ. 1587	MQ. 200	7,50	0,94	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,6 MEDIA: 0.7	EURO 55.545
COMPARTO "m" VALLE DI VIA ROMA	UTOE 1 ZONA DI COMPETAMENTO RETROSTANTE LA FALEGNAMERIA	MQ. 2382	MQ. 120	7,50	0,37	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,60 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.6***	EURO 71.460

SUB-COMPARTO "n1" ZONA MERCATALE	UTOE 1 ZONA DI COMPETAMENTO	MQ. 750	MQ. 160	7,50	1,60	EURO 60,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 0.9***	EURO 40.500
SUB-COMPARTO "n2" ZONA MERCATALE	UTOE 1 ZONA DI COMPLETAMENTO	MQ. 96	MQ. 80	7,50	6,25	EURO 70,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.7***	EURO 4.704
SUB-COMPARTO "o1" ZONA CASA DI BROGIO	UTOE 1 ZONA DI COMPLETAMENTO	MQ.3214	MQ. 225	7,50	0,52	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,6 ***MEDIA: 0.7***	EURO 112.490
SUB-COMPARTO "o2" ZONA CASA DI BROGIO	UTOE 1 ZONA DI COMPLETAMENTO	MQ.1731	MQ. 125	7,50	0,54	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,5 ***MEDIA: 0.35***	EURO 30.292,50
COMPARTO "q" STRADA COMUNALE I PASTINI	UTOE 1 ZONA SOGGETTA A INTERVENTO DIRETTO	MQ.2410	MQ. 100	6,50	0,27	EURO 50,00	TAB.A.:C.1 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 1.00***	EURO 120.500
COMPARTO "r" LOC. LA CELLA	UTOE 1 ZONA RESIDENZIALE A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 386	MQ. 100	6,50	1,68	EURO 60,00	TAB.A.:C.1 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 1.00***	EURO 23.160
COMPARTO "s" LA CELLA	UTOE 1 ZONA ADIACENTE LOTTIZZAZIONE LA CELLA A INTERVENTO DIRETTO	MQ. 1745	MQ. 200	7,50	0,86	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.1 ***MEDIA: 0.9***	EURO 78.525

COMPARTO "t" CENTRO URBANO	UTOE 1 ZONA RESIDENZIALE VIA DELLA REPUBBLICA	MQ. 158	MQ. 30	2,40	0,45	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,80 TAB.B:C.0,60 ***MEDIA: 0.7***	EURO 5.530
SUB-COMPARTO "a1" LA PIEVE	UTOE 3 LA PIEVE ZONA DI RECUPERO	MQ. 643	MQ. 120	7,50	1,40	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,70 ***MEDIA: 0.45***	EURO 14.467,50
SUB-COMPARTO "a2"	UTOE 3 LA PIEVE ZONA DI RECUPERO	MQ. 730	MQ. 120	7,50	1,23	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,70 ***MEDIA: 0.45***	EURO 16.425
COMPARTO "b" LA PIEVE	UTOE 3 LA PIEVE ZONA DI RECUPERO	MQ. 1295	MQ. 210	7,50	1,21	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,80 ***MEDIA: 0.5***	EURO 32.375
COMPARTO "C" LA PIEVE	UTOE 3 LA PIEVE ZONA RESIDENZIALE	MQ. 1181	MQ. 300	7,50	1,90	EURO 60,00	TAB.A.:C.1 TAB.B:C.0,80 ***MEDIA: 0.9***	EURO 63.774
COMPARTO "a" GARETTO ALTO	UTOE 5 I GULFI AMBITO DELLA TRASFORMAZIONE CON INCREMENTI	MQ. 1630	MQ. 120	3,00	0,22	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,40 ***MEDIA: 0.3***	EURO 24.450
COMPARTO "b" GARETTO ALTO	UTOE 5 I GULFI ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	MQ. 323	MQ. 80	2,40	0,59	EURO 50,00	TAB.A.:C.0,20 TAB.B:C.0,60 ***MEDIA: 0.4***	EURO 6.460
COMPARTO "a" MONTE VITALBA	PARCO EOLICO TERRITORIO RURALE	PIAZZOLE MQ. 6100	EDIFICATO MQ. 1533	RAPPORTO DI COPERTURA 25%	RAPPORTO DI COPERTURA 25%	EURO 40,00		EURO 244.000

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI USO TURISTICO - AMBIENTALE

Identificazione polarità turistico ambientale	**Zonizzazione urbanistica**	**Sup.territoriale**	**Sup. edificabile ammissibile**	**h.max ammiss.**	**i.f.stimato u.t.c.**	**Valore al mq. zona turistico-ambientale con i.f.<0,05 mc/mq Euro 10,00 con i.f.=0,05 e 0,10 mc/mq Euro 15,00 con i.f.>0,10 mc/mq Euro 20,00**	**Coeff.di Adeguamento zone collinari c=0,50 Zona di fondovalle c=0,20**	**Valore area**
P.T.A. I°	Zona collinare di campagna	Mq. 14.571	120	4,50	0,03	Euro 10,00	C=0,50	72.855
P.T.A. II°	Zona collinare del Mulinaccio	Mq. 5314	350	7,50	0,49	Euro 20,00	C=0,50	53.140
P.T.A. III°	Zona collinare Il Pozzale	Mq. 12932	235	3,50	0,06	Euro 15,00	C=0,50	96.990
P.T.A. IV°	Zona di fondovalle della Fornace	Mq. 11520	660	7,50	0,43	Euro 20,00	C=0,20	46.080
P.T.A. V°	Zona collinare Poggio Demoni	Mq. 60007	400	6,50	0,04	Euro 10,00	C=0,50	300.035
P.T.A. VI°	Zona collinare La Pieve-La Collina	Mq. 83563	200	6,50	0,01	Euro 10,00	C=0,50	417.815
P.T.A. VII°	Zona collinare di Garetto Alto	Mq. 30903	50	7,50	0,01	Euro 10,00	C=0,50	154.515
P.T.A. VIII°	Zona collinare della Villa	Mq. 30279	150	6,50	0,03	Euro 10,.00	C=0,50	151.395
P.T.A. IX°	Zona collinare dei Piani	Mq. 11990	70	4,50	0,02	Euro 10,00	C=0,50	59.950

P.T.A. X°	Zona collinare Casavecchia	Mq. 19584	80	6,50	0,02	Euro 10,00	C=0,50	97.920
P.T.A. XI°	Zona di fondovalle della Gora	Mq. 22650	120	6,50	0,03	Euro 10,00	C=0,20	45.210
P.T.A. XII°	Zona collinare dei Piani	Mq. 10043	60	3,50	0,02	Euro 10,00	C=0,50	50.215

COMUNE DI CHIANNI

Provincia di Pisa

SETTORE TECNICO

Il Responsabile del Settore in intestazione, Geom. Marcello Granchi, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/2000, vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)

ESPRIME

Parere favorevole di

REGOLARITA' TECNICA

- sulla proposta deliberativa di cui trattasi;

Chianni, lì 20 gennaio 2010.

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
Geom. Marcello Granchi

COMUNE DI CHIANNI (Pisa)

Via della Costituente n.5 - 56030 – CHIANNI (PI)
☎ 0587 / 64.72.82 – 🖷 0587 / 64.73.77
socialc@comune.chianni.pisa.it

Firmato all'originale dal Presidente e dal Segretario Comunale.

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo, si attesta che il presente atto è formato da n. ..19... facciate.

Chianni, lì.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Maurizio Salvini

COMUNE DI CHIANNI (Pisa)

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune in data .....
E vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO COMUNALE

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

☐ Per avvenuta decorrenza di giorni 10 dalla data di pubblicazione.

Chianni, lì .....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Maurizio Salvini

☒ Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. degli Enti Locali approvato con D.lgs 18.8.2000 n. 267

Chianni, lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Maurizio Salvini

COMUNE DI CHIANNI (Pisa)