

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2013		I.C.I. - TABELLA VALORI / mq				AREE FABBRICABILI							coefficiente correttivo	100%
Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq / Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE RESIDENZIALI														
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	105 ex 109	UI (UI_res)	Aree residenziali della città intorno alle mura	Interventi edilizi diretti	1,5		€ 320,00						
					P.C. già rilasciato			€ 352,00						
B	A B1 - B2 B4 - B6 C	106 ex 110	UR (UR_res)	Aree residenziali della città recente compatta	Interventi edilizi diretti	1,8		€ 330,00	€ 300,00					
					P.C. già rilasciato			€ 363,00	€ 330,00					
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 C	107 ex 111	PM (PM_res)	Aree residenziali di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	1,5						€ 200,00		
					P.C. già rilasciato						€ 220,00			
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C	108 ex 112	PL Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali della città lineare	Interventi edilizi diretti	1,2			€ 230,00		€ 220,00			
					P.C. già rilasciato				€ 253,00		€ 242,00			
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	109 ex 113	VU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali dei Monti Pisani	Interventi edilizi diretti	0,5			€ 120,00				€ 110,00	
					P.C. già rilasciato				€ 132,00				€ 121,00	
B	A B1 - B2 - B3 B4 - B5 - B6 - B7 C D	110 ex 114	CU-OU-QU-DU Limite terreno edificato 150 mc	Aree residenziali Collinari	Interventi edilizi diretti	0,3			€ 100,00	€ 110,00			€ 70,00	€ 80,00
					P.C. già rilasciato				€ 110,00	€ 121,00			€ 77,00	€ 88,00

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2013		I.C.I. - TABELLA VALORI / mq				AREE FABBRICABILI							coefficiente correttivo	100%
Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq/ Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE PRODUTTIVE														
B	B2 solo autocon. B5 C	116 ex 119	P	Aree produttive isolate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7	€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00	€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00	
					P.C. già rilasciato		€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00	€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50	
B	B5 C	117 ex 120	V - O - C - Q	Aree produttive isolate dei Monti Pisani , Dell'oltrereschio e delle colline del Quiesa	Interventi edilizi diretti	2,0		€ 100,00	€ 80,00		€ 95,00	€ 70,00	€ 95,00	
					P.C. già rilasciato			€ 110,00	€ 88,00		€ 104,50	€ 77,00	€ 104,50	
B	B5 C	118 ex 121	D	Aree produttive isolate del Monte Moraglio	Interventi edilizi diretti	1,5							€ 60,00	
					P.C. già rilasciato								€ 66,00	
AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE														
B	B5 C	119 ex 122	*UR	Aree produttive concentrate della piana	Interventi edilizi diretti	2,7	€ 170,00	€ 120,00		€ 110,00				
					P.C. già rilasciato		€ 187,00	€ 132,00		€ 121,00				
B	B5 C	120 ex 123	*PM	Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano	Interventi edilizi diretti	2,4					€ 90,00			
					P.C. già rilasciato						€ 99,00			

IN CASO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA I VALORI DA PRENDERE A RIFERIMENTO SONO I QUELLI CON "P.C. GIA' RILASCIATO" SENZA L'APPLICAZIONE DI ALCUN COEFFICIENTE CORRETTIVO.

PER TUTTE LE ALTRE TIPOLOGIE LA SOTTOSTANTE TABELLA VA APPLICATA UNITAMENTE ALLA TABELLA B "coefficienti correttivi edificabilità residua"

2013		I.C.I. - TABELLA VALORI / mq				AREE FABBRICABILI							coefficiente correttivo	100%
Zone omogenee D.M. 1444/68	Categorie R.U.	Area Insediativa R.U.		Dati Urbanistici			VALORE VENALE (€/mq) / MICROZONA CATASTALE							
		Art	Denominazione	Intervento	IF=mq IT=mc	Sup. Minima mq/ Volume max mc	1	2	3	4	5	6	7	
AREE TERZIARIE														
B	B1 - B2 C	123 ex 126	Aree per Attività Direzionali (2_dir)	Interventi edilizi diretti	3,0		€ 200,00	€ 140,00	€ 90,00	€ 110,00	€ 90,00	€ 70,00	€ 90,00	
				P.C. già rilasciato		€ 220,00	€ 154,00	€ 99,00	€ 121,00	€ 99,00	€ 77,00	€ 99,00		
B	B1 - B2 - B3 B4 - B7 C	124 ex 127	Aree per Attività Commerciali (1_com)	Interventi edilizi diretti	2,5		€ 220,00	€ 170,00	€ 100,00	€ 130,00	€ 100,00	€ 80,00	€ 100,00	
				P.C. già rilasciato		€ 242,00	€ 187,00	€ 110,00	€ 143,00	€ 110,00	€ 88,00	€ 110,00		
AREE RICETTIVE														
B	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	126 ex 129	Aree per Attività Ricettive (3_ric)	Interventi edilizi diretti	3,0 1,8		€ 210,00	€ 160,00	€ 90,00	€ 110,00	€ 90,00	€ 80,00	€ 90,00	
				P.C. già rilasciato		€ 231,00	€ 176,00	€ 99,00	€ 121,00	€ 99,00	€ 88,00	€ 99,00		
AREE PER SERVIZI ed INFRASTRUTTURE														
F	B1 - B2 - B3 B4 - B6 C D	130 ex 133	Aree per attrezzature di INTERESSE LOCALE (Int_loc)	CON CONVENZIONE			€ 80,00	€ 60,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 30,00	€ 40,00	
				P.C. già rilasciato	€ 88,00	€ 66,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 33,00	€ 44,00			
F	B2 - B3 B4 - B6 C D	131 ex 134	Aree per attrezzature di INTERESSE GENERALE (Int_gen)	CON CONVENZIONE			€ 80,00	€ 60,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 30,00	€ 40,00	
				P.C. già rilasciato	€ 88,00	€ 66,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 33,00	€ 44,00			
SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE														
F	B5	136 ex 138	Impianti Tecnologici (Imp_tecn)	CON CONVENZIONE			€ 80,00	€ 60,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 30,00	€ 40,00	
				P.C. già rilasciato	€ 88,00	€ 66,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 44,00	€ 33,00	€ 44,00			

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICABILITA' RESIDUA

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE AI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI 2013 (ALLEGATO A)

Il coefficiente correttivo sarà determinato sommando al coefficiente di base (colonna B) gli altri coefficienti relativi alle destinazioni d'uso non sature (colonne C-D-E-F).

Per determinare la saturazione è necessario individuare l'Utoe di appartenenza del lotto

A		B	C	D	E	F
AREE INSEDIATIVE		coefficiente di base	RESIDUO COMMERCIALE DIREZIONALE	RESIDUO RICETTIVO	RESIDUO PRODUTTIVO	RESIDUO SERVIZI LOCALI E SOVRACOMUNALI
DESTINAZIONI D'USO CATEGORIA R.U. ==>			B.1 - B.2 - B.3	D	C	B.4 - B.5 - B.6 - B.7
AREE RESIDENZIALI						
105 EX 109	UI UI_RES	0,10	0,30		0,10	0,10
106 EX 110	UR UR_RES	0,10	0,30		0,10	0,10
107 EX 111	PM PM_RES	0,10	0,20		0,10	0,10
108 EX 112	PL	0,10	0,20		0,10	0,10
109 EX 113	VU	0,10	0,15	0,05	0,10	0,05
110 EX 114	CU-OU-QU-DU	0,10	0,15	0,05	0,10	0,05
AREE PRODUTTIVE						
116 EX 119	P	0,10	0,10		0,60	0,20
117 EX 120	V-O-C-Q	0,10			0,70	0,20
118 EX 121	D	0,10			0,70	0,20
AREE PRODUTTIVE CONCENTRATE						
119 EX 122	*UR	0,10			0,70	0,20
120 EX 123	*PM	0,10			0,70	0,20

COEFFICIENTI CORRETTIVI EDIFICABILITA' RESIDUA

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI DA APPLICARE AI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI 2013 (ALLEGATO A)

Il coefficiente correttivo sarà determinato sommando al coefficiente di base (colonna B) gli altri coefficienti relativi alle destinazioni d'uso non sature (colonne C-D-E-F).

Per determinare la saturazione è necessario individuare l'Utoe di appartenenza del lotto

A		B	C	D	E	F
AREE INSEDIATIVE		coefficiente di base	RESIDUO COMMERCIALE DIREZIONALE	RESIDUO RICETTIVO	RESIDUO PRODUTTIVO	RESIDUO SERVIZI LOCALI E SOVRACOMUNALI
DESTINAZIONI D'USO CATEGORIA R.U. ==>			B.1 - B.2 - B.3	D	C	B.4 - B.5 - B.6 - B.7
AREE TERZIARIE						
123 EX 126	Aree per attività direzionali 2_DIR	0,10	0,50		0,40	
124 EX 127	Aree per attività commerciali 1_COM	0,10	0,60		0,20	0,10
AREE RICETTIVE						
126 EX 129	Aree per attività ricettive 3_RIC	0,10	0,15	0,60	0,10	0,05
AREE PER SERVIZI ed INFRASTRUTTURE						
130 EX 133	Aree per attrezzature di interesse locale INT_LOC	0,10	0,40	0,05	0,05	0,40
131 EX 134	Aree per attrezzature di interesse generale INT_GEN	0,10	0,40	0,05	0,05	0,40
SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE						
136 EX 138	Aree per impianti tecnologici IMP_TECN	0,10				0,90

AREE OGGETTO D'INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
Valori unitari ai fini IMU per l'annualità 2013

Ai sensi dell'articolo 13 comma 3, D.L. n. 201/2011 la base imponibile dell'IMU per il caso prospettato, è costituita dal valore dell'immobile determinato secondo i criteri stabiliti dall'articolo 5 comma 6 Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504 che sancisce quanto segue:

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato.

Come procedere all'individuazione del valore dell'area:

- 1- individuare la tipologia costruttiva di trasformazione
- 2- individuare la microzona catastale
- 3- utilizzando la tabella, individuare il valore di trasformazione al metro quadro
- 4- moltiplicare il valore così ottenuto per i mq. lordi del fabbricato trasformato oggetto d'intervento edilizio
- 5- determinare l'incidenza dell'area edificabile sul fabbricato trasformato, quantificata nell'ordine del 25%
- 6- il valore così ottenuto costituisce la base imponibile da utilizzare per il calcolo IMU

Nota bene: per tipologia costruttiva di trasformazione si intende la funzione prevalente dell'edificio ultimato e nel caso di unità immobiliari a destinazione abitativa ordinaria, la superficie lorda sarà computata per intero nei locali principali e nei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), mentre nei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), sarà computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti. La superficie dei locali principali e accessori ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non rientra nel computo della superficie lorda.

VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO AL MQ. (da ricercare nelle tabelle seguenti)

X MQ. X 0,25 = BASE IMPONIBILE

anno 2013		VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL FABBRICATO (€/mq.)							coefficiente correttivo	1
Tipologia costruttiva di trasformazione (destinazione del fabbricato ultimato)	MICROZONE CATASTALI							CENTRO STORICO		
	1 centro	2 periferia	3 S.Alessio	4 Mugnano	5 Ponte a	6 Nord	7 Sud Ovest			
FUNZIONE ABITATIVA										
Abitazioni con caratteristiche di lusso (abitazioni signorili, in villa, villini etc.)	€ 2.700,00	€ 2.300,00	€ 2.300,00	€ 2.100,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	€ 3.500,00		
Abitazione civile singola	€ 2.500,00	€ 2.200,00	€ 2.100,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 1.700,00	€ 1.900,00	€ 3.100,00		
Abitazione in contesto di corte	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ 1.200,00	€ 1.400,00	€ 2.700,00		
Abitazione in contesto condominiale	€ 2.100,00	€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 2.900,00		
Abitazione a schiera	€ 2.300,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.800,00			
Magazzini, locali di deposito, rimesse, autorimesse etc.	€ 1.000,00	€ 900,00	€ 800,00	€ 850,00	€ 800,00	€ 700,00	€ 800,00	€ 2.000,00		
FUNZIONE TERZIARIA										
Attività direzionali (uffici, studi privati etc.)	€ 2.200,00	€ 2.000,00	€ 1.700,00	€ 1.800,00	€ 1.700,00	€ 1.500,00	€ 1.700,00	€ 2.500,00		
Attività commerciali	€ 3.000,00	€ 2.500,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 1.800,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00		
FUNZIONE RICETTIVA - TURISTICA										
Attività ricettive alberghiere	€ 2.800,00	€ 2.600,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00	€ 2.000,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	€ 3.200,00		
Attività ricettive agricole		€ 1.900,00	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00	€ 1.500,00	€ 1.600,00			
FUNZIONE PRODUTTIVA										
Attività artigianali	€ 1.800,00	€ 1.600,00	€ 1.400,00	€ 1.500,00	€ 1.400,00	€ 1.300,00	€ 1.400,00	€ 3.000,00		
Attività industriali	€ 1.300,00	€ 1.100,00	€ 900,00	€ 1000,00	€ 900,00	€ 700,00	€ 900,00			