

COMUNE DI NOVELLO

C.A.P. 12060 - PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 1 - TEL. 0173/731147 - FAX 0173/731441 - PART. IVA 00520260043

www.comunedinovello.it

REGOLAMENTO I.C.I. DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

Art. 1

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale definito in regime di libera contrattazione, così come stabilito all'art. 5 comma 5 D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, non si dà luogo ad accertamento di maggior valore nei casi in cui l'imposta comunale immobiliare dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella relazione tecnica e nella successiva tabella che, debitamente approvate, vengono allegate e formano parte integrante e sostanziale del presente regolamento.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano a quegli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.
3. La tabella di cui al comma 1 potrà essere modificata periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, in tal caso le variazioni previste avranno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione della deliberazione suddetta.

COMUNE DI NOVELLO

C.A.P. 12060 - PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 1 - TEL. 0173/731147 - FAX 0173/731441 - PART. IVA 00520260043

www.comunedinovello.it

UFFICIO TECNICO

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Con riferimento al D.Lgs. n. 504/1992 che istituisce l'imposta comunale immobiliare (I.C.I.), l'Amministrazione Comunale ha dato incarico al sottoscritto di determinare il valore venale di riferimento delle aree fabbricabili del Comune di Novello.

Al fine di giungere ad una corretta valutazione, si premette che:

- ⊗ si intendono per aree edificabili quelle zone che, in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, sono utilizzabili a scopo edificatorio;
- ⊗ il valore venale di un'area è da intendersi come il valore che un lotto di terreno acquista a seguito di una libera contrattazione tra venditore ed acquirente;
- ⊗ il Comune di Novello è dotato di uno strumento urbanistico approvato (P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 117-11794 del 17/03/1987, variante n. 1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 146-13410 del 09/03/1992, variante n. 2 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 6-144 del 05/06/2000; varianti parziali: n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 15/05/2000, n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 15/11/2000, n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 15/11/2000, n. 4 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 22/01/2001, n. 5 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 27/04/2001, n. 6 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 07/08/2002);
- ⊗ la presente valutazione ha per oggetto le aree che, riferite all'anno 2002, sono da considerare edificabili in quanto individuate come tali dagli strumenti urbanistici in vigore.

ANALISI DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune di Novello ha una superficie di 11,57 km², per la maggior parte collinare, ed è costituito da un Capoluogo a prevalente destinazione residenziale ove è concentrato il maggior numero di residenti, dalle frazioni Panerole e Moriglione a prevalente destinazione residenziale nonché da numerosi nuclei frazionali rurali sparsi sul territorio a prevalente destinazione agricola.

L'attività prevalente è, pertanto, quella agricola, legata alla viticoltura, anche se negli ultimi anni si è avuto un discreto incremento nel settore turistico-ricettivo, connesso ad un'offerta enogastronomica legata, appunto, alla natura del territorio stesso.

Al fine di procedere ad una stima il più possibile corretta, considerato anche che esistono a livello urbanistico molteplici fattori che possono far giungere ad una diversa valutazione delle aree (si cita, ad esempio, la diversità di indice volumetrico, la posizione, l'esistenza o meno di opere di urbanizzazione nell'ambito dell'intervento, la possibilità di edificare con concessione singola o subordinata a strumento urbanistico esecutivo, la presenza di infrastrutture ed opere di urbanizzazione), vengono di seguito evidenziati alcuni parametri funzionali a garantire una corretta valutazione delle aree in ordine alle considerazioni sopra espresse.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

La valutazione complessiva delle aree edificabili tiene, pertanto, conto di una serie di coefficienti correttivi in base ad alcuni parametri di seguito descritti e classificati.

ZONA

Si intende l'ambito in cui l'area è posizionata rispetto al territorio comunale.

Dall'analisi del territorio e degli strumenti urbanistici in vigore, si ritiene opportuna la formazione di n. 3 zone:

- Z1: capoluogo
- Z2: frazioni Panerole e Moriglione
- Z3: restante territorio comunale

DESTINAZIONE

E' la destinazione d'uso dell'area dedotta dallo strumento urbanistico in vigore.

Pertanto, con riferimento alle previsioni di P.R.G.C. per l'anno 2002, essa può essere:

RESIDENZIALE
PRODUTTIVA
TURISTICO-RICETTIVA

In base alla definizione delle norme tecniche di attuazione di P.R.G.C. (art. 16) nelle aree destinate ad insediamenti produttivi sono anche comprese le attività artigianali e commerciali.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il parametro relativo alle opere di urbanizzazione indica la presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

Definisce il volume massimo in metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

RAPPORTO DI COPERTURA

E' definito dal rapporto tra area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria individuata dall'intervento edilizio.

SERVIZI

Indica la facilità di accesso ai servizi quali scuole, asilo, luoghi di culto, negozi, strade principali.

VALUTAZIONE FINANZIARIA

Ai fini del presente calcolo si è assunto come dato di riferimento un lotto ideale sito nel capoluogo, a destinazione residenziale, urbanizzato, con indice di edificabilità pari a $0,9 \text{ m}^3/\text{m}^2$, rapporto di copertura $\frac{1}{2}$ e comodo accesso ai servizi.

A seguito di indagine di mercato, sulla base di atti notarili di sicura affidabilità e di informazioni assunte, si ritiene congruo il valore di riferimento per l'anno 2002 di €/m² 26,00.

TABELLA DEI COEFFICIENTI

Si riporta di seguito la tabella dei coefficienti (evidenziati in grassetto) in funzione dei parametri di valutazione.

Il valore di ogni singola area è, pertanto, stabilito moltiplicando il valore di riferimento per i coefficienti afferenti ai vari parametri.

Note:

1. per “centro abitato” (zona Z1) si intende la porzione di territorio comunale edificata od edificabile evidenziata nella tav. 17/V₂ di Piano Regolatore Comunale;
2. per frazioni Panerole e Moriglione (zona Z2) si intende la porzione di territorio comunale individuata alla tav. 17/V₂ di Piano Regolatore Comunale;
3. i parametri relativi agli indici di edificabilità fondiaria (Iff) ed al rapporto di copertura (Rc) sono desumibili dalle tabelle di zona delle N.T.A. della variante n. 2 di N.T.A. e dalle successive modificazioni afferenti alle varianti parziali di Piano Regolatore approvate. L'applicazione o meno dei coefficienti relativi è legata alla destinazione dell'area (per le aree residenziali, ad esempio, è prevista l'applicazione di entrambi i coefficienti, sia afferenti all'Iff sia al Rc, in quanto previsti dalle norme tecniche di Piano Regolatore; per le aree artigianali verrà applicato il solo coefficiente afferente al Rc in quanto l'Iff per tale destinazione non è contemplato; ecc.);
4. con riferimento al parametro che individua la “presenza di servizi” si assume:
 - coefficiente = 1,00 per il centro abitato (servizi comodi);
 - coefficiente = 0,90 per la restante parte di territorio comunale (servizi scomodi);
5. con riferimento al parametro che individua la “presenza di urbanizzazione” si assume:
 - coefficiente = 1,00 per il centro abitato (servizi comodi);
 - coefficiente = 0,90 per la restante parte di territorio comunale (servizi scomodi).

Valore di riferimento	Destinazione	Presenza di urbanizzazione	Iff	Rc	Presenza di servizi	Zona
	Residenziale 1,00	Esistente 1,00	<0,90 m ³ /m ² 0,90	< ½ 0,90	Comodi 1,00	Z1 1,00 (Capoluogo)
€/m² 26,00	Produttivo 0,60	A carico di privati o parziale 0,90	=0,90 m ³ /m ² 1,00	= ½ 1,00		Z2 0,90 (fr. Panerole e Moriglione)
	Turistico-ricettivo 1,10	Assente 0,80	>0,90 m ³ /m ² 1,10	> ½ 1,10	Scomodi 0,90	Z3 0,80 (restante territorio comunale)