



COMUNE DI PONTEDERA

Provincia di Pisa

1° SETTORE "PIANIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E LAVORI PUBBLICI"

3° SERVIZIO "URBANISTICA"

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL 2° REGOLAMENTO URBANISTICO
AGGIORNAMENTO ANNO 2017**

Premessa

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 11/11/2003, esecutiva ai sensi di Legge, sono stati approvati i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili 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 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.

Successivamente con deliberazione consiliare n. 66 del 27/06/2006 a seguito dell'approvazione del 1° Regolamento Urbanistico è stato effettuato un aggiornamento dei valori della deliberazione n. 118/2003 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.

In seguito con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 06/06/2016 a seguito dell'approvazione del 2° Regolamento Urbanistico (deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015 e n. 1 del 23/02/2016) sono stati approvati i nuovi valori venali delle aree edificabili stimati in base al valore di trasformazione come individuati e classificati nell'atto di governo del territorio.

La presente relazione tecnica-illustrativa concerne l'aggiornamento per l'anno 2017 della determinazione del valore di trasformazione delle aree edificabili del territorio del Comune di

Pontedera, anche con lo scopo di giungere alla definizione della base imponibile di riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU, in conformità al quadro normativo vigente.

Preme evidenziare che nel corso dell'anno 2017 non sono state redatte varianti urbanistiche sostanziali che hanno modificato il quadro pianificatorio generale del territorio e le condizioni del mercato immobiliare di Pontedera mostra segnali di stabilizzazione con prezzi di vendita per tutte le categorie immobiliari sostanzialmente invariati.

Prima di procedere all'aggiornamento della valutazione delle aree edificabili riferita all'anno 2017, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti Comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree edificabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs n. 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.”*

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs n. 504/92, istitutivo dell'imposta ICI modificato con D.L. n. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011, laddove afferma che *“per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla compravendita di terreni aventi analoghe caratteristiche”*.

L'art. 6 del citato D.Lgs n. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 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 è comunque utilizzato”*.

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *“sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale”, che giustifica il tempo utile per la realizzazione dell'intervento edilizio.*

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: *"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"*.

Pertanto alla luce di quanto sopra detto il processo estimativo impiegato per la definizione dei valori tabellari per ciascuna zona di ubicazione, ha previsto i seguenti passaggi:

- **definizioni** occorrenti ad individuare le aree edificabili nonché la classificazione urbanistica ad esse afferenti;
- **i criteri** alla base della determinazione del valore delle aree;
- **i valori** propriamente detti, calcolati con riferimento all'attualità (2017);
- **i parametri correttivi** per trasferire il valore attuale a quello di anni antecedenti.

Il prezzo di mercato delle aree edificabili varia in funzione di due fattori principali: il fattore urbanistico ed il fattore di ubicazione territoriale; tali aspetti, essendo indicatori della potenzialità edificatoria e della vendibilità degli immobili, tenendo conto delle condizioni fondiari specifiche di ogni singola area, incidono sensibilmente sulla formazione del valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

In linea del tutto generale, il prezzo tende ad incrementare in modo direttamente proporzionale alla volumetria realizzabile ed alla ubicazione di zone di maggiore interesse o pregio. Analizzando il mercato immobiliare di Pontedera attraverso i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile definire le zone territoriali di ubicazione che presentano condizioni di variabilità specifica del prezzo medio di mercato in funzione dell'ubicazione dei terreni in aree di maggiore interesse o di più alta domanda da parte degli operatori economici del settore, quali:

- **Zona Centrale (Pontedera, Zona Industriale La Bianca):**
- **Zona Periferica (Il Chiesino, Santa Lucia, Il Romito, La Rotta, Pietroconti, La Borra):**
- **Zona Suburbana (Gello, Pardossi, Zona Industriale di Gello):**
- **Zona Extraurbana (Zona mista di pianura e collina).**

La rilevazione dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di aree edificabili dislocate nelle suddette zone ha consentito di adottare i valori di riferimento in funzione del fattore urbanistico e della ubicazione nelle diverse zone territoriali.

La consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pontedera permette, infine, un riscontro aggiuntivo della congruità dei valori venali a partire dal valore di mercato delle unità immobiliari ricadenti nelle zone omogenee OMI. Alla luce delle risultanze emerse dallo svolgimento della procedura di valutazione proposta, si perviene alla definizione dei valori venali in comune commercio per l'anno

2016 (secondo semestre) in quanto ritenuti applicabili anche all'anno in corso, da adottarsi in seno al regolamento comunale dell'IMU, per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili, assoggettate al pagamento dell'imposta.

Definizione di area edificabile

Le aree edificabili sono le aree che, in forza di legge e di regolamento, possiedono una capacità edificatoria propria, dettata dagli strumenti urbanistici generali e particolari vigenti, ovvero dettata dalle possibilità effettive di edificazione determinate dai procedimenti di esproprio per pubblica utilità. Sono tuttavia da ritenersi non edificabili quei terreni posseduti o condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del Decreto Legislativo 29 marzo 2004, n. 99, che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, ovvero un'utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 2135 c.c.

Nelle aree edificabili devono essere ricomprese anche quelle aree già edificate che mantengono però potenzialità edificatorie ulteriori e residuali, per le quali non si può parlare di pertinenzialità totale. I casi siffatti sono i più delicati e meritano qualche riflessione in più.

Individuazione delle aree edificabili raggruppate per comparti.

Il prezzo di mercato delle aree edificabili varia in funzione di due principali parametri, l'inquadramento urbanistico e l'ubicazione territoriale dell'area ovvero il posizionamento in zone di maggiore interesse o pregio. L'incidenza di queste variabili consente di individuare nel Comune di Pontedera, le Zone Territoriali di Ubicazione, riconosciute ai fini IMU e contraddistinte da una determinata ubicazione geografica.

L'inquadramento urbanistico delle aree edificabili prevede una specifica destinazione, sancita per le Zone Territoriali Omogenee di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, in merito alla zonizzazione di riferimento, alla sottozona ed al relativo indice di edificabilità previsto dal RU.

Viene omessa la classificazione afferente alla zona del *centro storico* (zona "A1" e "A2"), a quella limitrofa zona "B1", in quanto per natura stessa prive di capacità edificatoria.

ZONA	DESTINAZIONE PREVALENTE	SOTTOZONA	UTOE	COMPARTO
B	Zone di completamento residenziale	B2	Pontedera Ovest	66-70-85-86-90-91-97-99-100-103-106-107-108-109-110-111-120-121-122
			Pontedera Est	1-2-3-10-16-56-65-69-72-73-74-75-76-77-79-80-82-84-95-96
			La Rotta	1-5-6-12-13-15-17-21-26-30-31-32-33-35
			Il Romito	1-4-7-8-13

			La Borra	1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-17-18-21		
			Santa Lucia	3-5-6-7-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19		
			Gello	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10		
			Pardossi	1-2-3-4-5-6		
			Pontedera Gello	1		
			La Bianca	1		
			Il Chiesino	1-2-3-4-6-7		
			Treggiaia I Fabbri	1-2-3-4-5-9-10-11-12-15-16-17-18-21-22-24-25		
			Montecastello	1-2-4-5-6-8		
		B2 Intervento Diretto Convenzionato	Pontedera Ovest	1-2		
			Pontedera Est	1-2-3		
			Il Romito	1-2		
			Gello	1		
			Treggiaia I Fabbri	1-2		
		C	Zone di espansione residenziale	C1	Pontedera Ovest	1-2
					Pontedera Est	2-3-4-5-6
					La Rotta	1
					La Borra	1-2-3
Santa Lucia	1-2-3-4-5-6					
Gello	1					
Pardossi	1					
Treggiaia I Fabbri	1-2					
C2	Pontedera Est			1-2-3-4-6-7		
	La Rotta			1-2-3-4		
	Il Romito			1-2-3		
	La Borra			1-2-3-4-5-6		
	Santa Lucia			1-2-3-4-5		
	Gello			1		
Treggiaia I Fabbri	1					
D	Zone industriali	D1a	La Rotta	1		
			Santa Lucia	1		
			Pontedera Gello	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29		
		D1b	Pontedera Gello	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12		
		D1c	Pontedera Gello	2-3-4-5-6		
		Zone artigianali e commerciali	D2a	La Bianca	1-2-3-4-5-6-7-8	
				Il Chiesino	1-2-3-4	

		D2a Intervento Diretto Convenzionato	Il Chiesino	1
		D2b	Pontedera Gello	1
			Il Chiesino	1-2-3-4-5-6-7-8
		D2c	Pontedera Est	1
	Zone a destinazione speciale	D3a	Gello Ecologico	1-2
E	Zone agricole particolari	E5		
		Scheda B1	Tenuta Isabella	
F	Zone di interesse generale	F1a		
		F1b		
	Zone di interesse generale a carattere privato	F2 Intervento Diretto	Pontedera Ovest	1-2-3-4-7-8-9-10-11-12
			Pontedera Est	1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-13-14
			La Rotta	1-2-3
			Il Romito	1
			Santa Lucia	1
			Gello	1-2
			Pardossi	1
			Pontedera Gello	1-2-3-4
			Il Chiesino	1
			Ecologico Gello	1
	Treggiaia I Fabbri	1		
	F2 soggette a Piano Attuativo	Pontedera Est	SCHEDA B7-B19-B35	
		La Rotta	SCHEDA B16	
La Borra		SCHEDA B4		
Gello		SCHEDA B3		
Zone di interesse generale	F3			
	F4			
	F5	Gello Ecologico		
P	Zone destinate a parcheggio	P		
V	Zone destinate a viabilità	V		

Calcolo della potenzialità edificatoria per comparto.

Gli aspetti urbanistici, determinando per ciascuna area una specifica destinazione ed una definita potenzialità edificatoria, in base al Regolamento Urbanistico, incidono in modo diretto sul prezzo commerciale di riferimento, tanto quanto il fattore di ubicazione; è importante sottolineare che nello specifico il requisito di pronta edificabilità, ossia la potenzialità di edificazione diretta, previa concessione edilizia, e/o approvazione di piani di lottizzazione o piani attuativi, a parità di

destinazione urbanistica e di ubicazione territoriale, incrementa sensibilmente il prezzo di mercato delle aree edificabili.

In tal senso la potenzialità edificatoria in presenza di Piano Attuativo o di lottizzazione convenzionata è definita dall'Indice fondiario (If), il quale è specifico per il lotto edificabile; diversamente, in assenza di strumento attuativo approvato e convenzionato, la potenzialità edificatoria fa riferimento all'Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) dell'intera zona omogenea o comparto edificatorio previsto dal Regolamento Urbanistico, in cui ricade l'area fabbricabile.

L'aspettativa edificatoria per l'area edificabile, è valutata secondo le potenzialità dello strumento urbanistico generale vigente e dai piani attuativi (se esistenti).

Per le aree da urbanizzare, (zone C, D ed F) in relazione ai parametri riassunti nel paragrafo precedente, in caso di indice territoriale verrà operata una riduzione della superficie effettivamente utilizzabile a scopo edificatorio al fine del reperimento degli standard di legge come definito ne vigente RU.

Per le aree urbanizzate (zone B) dove l'indice è fondiario, l'area è utilizzabile nel suo complesso e non viene operata nessuna riduzione.

Determinati i valori venali attuali (2017), per l'individuazione dei valori per gli anni precedenti (fino al 2006 compreso) vengono adottati indici ISTAT dedotti dal costo di costruzione degli edifici.

Individuazione del Valore di mercato attuale in base alle quotazioni immobiliari OMI.

Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Per la presente relazione si è tenuto conto dei valori per l'anno 2016 (2^a semestre) in quanto ritenuti applicabili anche all'anno in corso.

Stima dei costi di trasformazione e attualizzazione dei valori attesi.

La valutazione seguirà i passaggi canonici della stima immobiliare secondo il

procedimento del valore di trasformazione.

La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra costi e ricavi in una normale e ordinaria operazione immobiliare: il risultato è quindi il corrispettivo che dovrebbe percepire il proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione. Il metodo comporta, ovviamente, l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate secondo tipologie simili e confrontabili con quelle edificabili nell'area oggetto di stima. Il predetto valore è determinato dal mercato anche in virtù di fattori come, il rapporto tra domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni nelle aree limitrofe, l'incidenza degli oneri concessori, l'esistenza o meno dell'urbanizzazione, le caratteristiche fisiche del terreno. Nella presente ipotesi di stima i valori di mercato attesi sono individuati dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pontedera.

La determinazione del valore degli immobili che viene fatta nella presente relazione è soggetta ad una serie di parametri, quali la zona territoriale, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso, che impongono una valutazione di carattere tecnico-estimativo non riconducibile ad un modello univoco e universale. Per tali aree si impone la determinazione dei valori di trasformazione delle aree edificabili secondo le modalità previste dalla legge, per ogni zona omogenea individuata dallo strumento urbanistico vigente.

Pertanto, di seguito, viene redatta una relazione tecnica generale di carattere estimativo sul valore immobiliare delle aree; la relazione conterrà i parametri analitici per riferire il valore determinato ad anni antecedenti in modo da consentire la verifica del valore in relazione all'attività pregressa.

Detta 100 la capacità edificatoria "libera", essa deve essere valutata per il relativo indice e il tutto rapportato alla superficie effettivamente edificabile "fondiaria" [sottratta cioè della superficie degli standard (**st**) per urbanizzazione primaria], come indicato dal D.M. n. 1444/1968.

Inoltre, mentre nel caso di destinazioni residenziali la capacità edificatoria sarà dedotta dalla corrispondente volumetria realizzabile (**Ve**), per le destinazioni di carattere produttivo/commerciale corrisponderà alla superficie utilizzabile (**U**).

Una volta definito il valore di mercato dei fabbricati realizzabili sull'area (**Vm**), andranno a essere determinati i costi da sostenere per l'urbanizzazione dell'area (**Cu**), ove manchi come nelle zone C e D, nonché il costo di costruzione degli edifici (**Cc**). Inoltre, un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con adeguato profitto unitamente agli altri oneri professionali (**Op**), nonché valutare le spese di acquisto dell'area stessa. Per tenere conto del fatto che per passare dall'edificabilità alla realizzazione concreta dei fabbricati occorre un certo numero di anni (**n**) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, renderebbero un certo saggio (**r**).

Per i predetti scopi, in relazione assumiamo:

- **(Va)** Valore medio unitario attuale area edificabile;
- **(Vm)** Valore di mercato dei fabbricati realizzati in base ai valori delle quotazioni immobiliari OMI delle Agenzia delle Entrate del Comune di Pontedera suddivise per fascia di zona e destinazione;
- **(Cu)** Costo di urbanizzazione comprensivo degli Oneri concessori come da tabella parametrica vigente approvata con Determinazione Dirigenziale n. 9 del 10 febbraio 2017 e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- **(Cc)** Costo di costruzione degli edifici presi in riferimento alla tabella del Consiglio degli Ordini degli Architetti di Firenze e Grosseto, applicabili anche per la Provincia di Pisa;
- **(Op)** Altri oneri professionali, finanziari, di sviluppo e dell'utile del promotore pari al 11,00% dei costi;
- **(r)** Tasso di sconto ufficiale vigente per investimenti di rischio simile pari al 1,5%;
- **(n)** Tempi di trasformazione in anni secondo il seguente elenco:

n = 3: terreno in zona completamente urbanizzata, edificabile con adeguato titolo abilitativo (zone B2, D1a, D2a e F2a);

n = 5: terreno in zona parzialmente urbanizzata, edificabile con adeguato titolo abilitativo (zone B2 IDC, C1, D1c, D2a IDC, D2c e D3a);

n = 10: terreno in zona non urbanizzata, edificabile conseguentemente all'approvazione di Piano Attuativo (zone C2, D1b, D2b e F2b).

Traducendo in formula:

$$Va = \frac{Vm - (Cu + Cc + Op)}{(1 + r)^n}$$

Per evidenti scopi di praticità ed efficacia dei risultati, il calcolo è effettuato secondo estensioni "tipo" delle aree per ogni zona del territorio sopra elencata; il fattore è comunque ininfluenza per la determinazione del valore immobiliare per unità di superficie.

Calcolo del Valore Unitario Medio indicativo attuale delle Aree Edificabili (2017)

Vengono di seguito riportati i valori in €/mq arrotondati, risultanti dai calcoli effettuati, riassunti per singola zona omogenea di territorio come classificata dal Regolamento Urbanistico. In sottofondo vengono adottati colori omogenei a seconda della destinazione prevalente delle zone.

Valori in €/mq per ogni singola zona territoriale omogenea				
ZONA	DESTINAZIONE PREVALENTE	SOTTOZONA	UTOE	VALORE
B	Zone di completamento residenziale	B2	Pontedera Ovest	140
			Pontedera Est	
			La Rotta	105
			Il Romito	
			La Borra	
			Santa Lucia	
			Gello	
			Pardossi	
			Pontedera - Gello	
			La Bianca	
			Il Chiesino ⁽¹⁾	
		Treggiaia - I Fabbri		
		Montecastello		
		B2 Intervento Diretto Convenzionato	Pontedera Ovest	65
Pontedera Est				
Il Romito	55			
Treggiaia - I Fabbri				
C	Zone di espansione residenziale	C1	Pontedera Ovest	65
			Pontedera Est	
		La Rotta	60	
		La Borra		
		Santa Lucia		
		Gello		
		Pardossi		
		Treggiaia - I Fabbri		

D	Zone industriali	C2	Pontedera Est	50	
			La Rotta	40	
			Il Romito		
			La Borra		
			Santa Lucia		
			Gello		
			Treggiaia - I Fabbri		
	Zone industriali	D1a	La Rotta	68	
			Santa Lucia		
			Pontedera - Gello		
	D1b	Pontedera - Gello	38		
	D1c	Pontedera - Gello	65		
	Zone artigianali e commerciali	D2a	Pontedera Ovest	70	
			Il Chiesino		
			La Bianca		
		D2a Intervento Diretto Convenzionato	Il Chiesino		
		D2b	Pontedera - Gello		38
			Il Chiesino Comparto 1 - 2		32
			Il Chiesino Comparto 3	38	
			Il Chiesino Comparto 4 - 7 - 8	34	
			Il Chiesino Comparto 5 - 6	42	
D2c		Pontedera Est	65		
Zone a destinazione speciale	D3a	Gello Ecologico	35		
E	Zone agricole particolari	E5	35		
		Scheda B1	Tenuta Isabella	35	
F ⁽²⁾	Zone di interesse generale	F1a	10		
		F1b	10		

	Zone di interesse generale a carattere privato	F2 Intervento Diretto	Pontedera Ovest	55
			Pontedera Est	
			La Rotta	
			Il Romito	
			Santa Lucia	
			Gello	
			Pardossi	
			Pontedera - Gello	
			Il Chiesino	
			Gello Ecologico	
	Treggiaia - I Fabbri			
	F2 soggette a Piano Attuativo	Pontedera Est	50	
		La Rotta		
La Borra				
Gello				
Zone di interesse generale	F3		10	
	F4		10	
	F5	Gello Ecologico	30	
P⁽²⁾	Zone destinate a parcheggio	P		10
V⁽²⁾	Zone destinate a viabilità	V		10

Note:

⁽¹⁾ per il comparto n. 3 di tipo B2 dell'UTOE Il Chiesino, si assumono gli stessi valori di quelli di tipo convenzionato (B2 IDC) per le frazioni, in quanto l'area necessita di significative opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente all'attuazione degli interventi edificatori.

⁽²⁾ se all'interno di comparti soggetti a piano attuativo, anche le aree di tipo F, P e V assumono gli stessi valori di quelle fondiarie a cui esse si riferiscono (ad esempio comparti di tipo B2 IDC, C1, C2, D1b, D1c, D2a IDC, D2b, D2c, D3a e F2 soggette a piano attuativo).

Per le aree B2 che necessitano della realizzazione di significative opere di urbanizzazione, funzionali all'attuazione degli interventi edificatori, potranno essere assunti gli stessi valori di quelli di tipo convenzionato (B2 IDC) per il capoluogo o per le frazioni a seconda della localizzazione, in quanto tale costo di urbanizzazione condiziona la fattibilità economica dell'intervento edilizio. In tali casi è necessario acquisire un parere da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di una perizia tecnica presentata dal contribuente.

Per le aree D2b possono essere operate riduzioni fino al 15%, in base alla distanza dalla

via principale e alla non prospicienza dell'intero comparto, in quanto tale fatto genera minore appetibilità commerciale.

Infine per le aree F1a, F1b, F3, F4, P e V parti del territorio destinate a servizi di interesse generale e/o suscettibili di procedimenti di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, si fissa un valore convenzionale di 10 €/mq, in quanto tali aree non hanno una significativa potenzialità economica da sviluppare sul libero mercato immobiliare.

Conclusioni

La presente relazione si basa sull'applicazione dei criteri di stima massiva dai dati statistici e analitici dedotti dagli studi dell'Agenzia delle Entrate e dall'Agenzia del Territorio e non è quindi da ritenere 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.

Questa dovrà essere intesa quale quadro di riferimento a fini pratici, senza la pretesa di poter esaurire le risposte in un tema che deve essere più specifico in riferimento all'unicità dell'immobile da stimare. Per una corretta stima la presente relazione dovrà essere implementata da approfondimenti da articolare secondo le specifiche caratteristiche del bene oggetto di stima.

Intanto questo lavoro consente di delineare due macro obiettivi principali, l'uno teso a migliorare la trasparenza nel rapporto tra Ente e cittadino per una migliore efficacia dell'azione amministrativa comunale, l'altro finalizzato come primo supporto nella dichiarazione dei valori immobiliari a fini dell'applicazione non elusiva delle imposte.

Pontedera, 30 ottobre 2017

L'Istruttore Direttivo Tecnico
3° Servizio "Urbanistica"
arch. Marco SALVINI



Il Dirigente
1° Settore "Pianificazione Urbanistica, Edilizia
Privata e Lavori Pubblici"
arch. Massimo PARRINI



