



**RELAZIONE CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI**

I valori sono stati definiti considerando la complessa trasversalità delle competenze negli ambiti urbanistici, estimativi e fiscali, affinché il sistema valoriale possa essere debitamente motivato e garantire una equità nel peso dell'imposta;

Oltre all'articolazione per ambiti e parametri urbanistici (Piano degli Interventi e norme tecniche operative) è stata introdotta la perimetrazione degli ambiti immobiliari (articolazione del territorio comunale delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I.), ovvero le diverse connotazioni di valore che si registrano all'interno di un territorio comunale;

I valori delle aree edificabili del Comune di Bolzano Vicentino, sono stati elaborati anche sulla scorta di ricognizioni tratte dai principali borsini immobiliari, da informazioni assunte con tecnici-professionisti operanti nel territorio comunale, nonché da un raffronto comparativo con i con i valori di comuni contermini, adottati per finalità in argomento;

Per graduare il valore unitario in presenza di specifiche ed oggettive fattispecie, sono stati proposti 10 coefficienti non cumulabili di riduzione;

**TABELLA**

Destinazione urbanistica dell'area (Piano degli Interventi e N.T.O.)	Indice edificatorio (IF-IT-RC)	Valore Euro/mq_mc = <b>BASE IMPONIBILE</b>				X	<b>COEFFICIENTI</b>	X	MQ
		zona O.M.I.							
		B1 – Centrale nucleo cittadino Fogli catastali 6-7-10-11	E1- Suburbana/frazioni di Ospedaletto e Lisiera Fogli catastali 14-15-16-20-21	D1 – Periferica / Artigianale e industriale Foglio catastale 12	R1- Extraurbana Fogli catastali 1-2-3-4-5-8-9-13-17-18-19				
A – Centro storico - edifici vincolati	-	130 €/mc	130 €/mc						
B	IF ≤ 1.50 mc/mq	125 €/mq	125 €/mq	100 €/mq	100 €/mq				
	1,50 < IF ≤ 3,00 mc/mq	135 €/mq	135 €/mq	108 €/mq	108 €/mq				
C1	IF ≤ 1.50 mc/mq	125 €/mq	125 €/mq	100 €/mq	100 €/mq				
	1,50 < IF ≤ 3,00 mc/mq	135 €/mq	135 €/mq	108 €/mq	108 €/mq				
C2	IF ≤ 1.50 mc/mq	125 €/mq	125 €/mq	100 €/mq	100 €/mq				
	1,50 < IF ≤ 3,00 mc/mq	135 €/mq	135 €/mq	108 €/mq	108 €/mq				

- 1 Area fabbricabile ai sensi art.2 lett. b) D.Lgs 30.12.1992 N°504. **1**
- 2 Area edificabile soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA). La superficie di riferimento è quella dell'intero ambito d'intervento (superficie territoriale). Percentuale di riduzione derivante dall'obbligo di cessione degli standards previsti nelle norme del PI, dei costi da sostenere per urbanizzare l'area e della preventiva approvazione di specifico strumento attuativo. **0,6**

D.1 di completamento	RC $\geq$ 50%		85 €/mq	90 €/mq	100 €/mq
D.2 di espansione	RC < 50%		92 €/mq	92 €/mq	92 €/mq
D.2 di espansione	RC $\geq$ 50%		100 €/mq	100 €/mq	100 €/mq
D.3 di riqualificazione	RC $\leq$ 50%		85 €/mq	85 €/mq	85 €/mq
D.4 Agroindustriale	RC $\leq$ 50%		98 €/mq	98 €/mq	98 €/mq
Attività produttiva in zona agricola			70 €/mq	70 €/mq	70 €/mq
D per insediamento commerciale			170 €/mq	170 €/mq	
EA- Agricola ambientale	interventi puntuali previsti dal P.I.	60 €/mc	60 €/mc	60 €/mc	60 €/mc
E2 ( ex E2A - E2B Agricola normale)					
E4 - Centro Rurale		80 €/mc	80 €/mc	80 €/mc	80 €/mc
Da F1 a F6		0 €/mc	0 €/mc	0 €/mc	0 €/mc

- 3** Area edificabile con Piano Urbanistico Attuativo **approvato**. La superficie di riferimento è quella dell'intero ambito d'intervento (superficie territoriale). Percentuale di riduzione derivante dall'obbligo di cessione degli standards previsti nelle norme del PRG, dei costi che mediamente il soggetto attuatore deve sostenere per urbanizzare l'area e della necessità di dover attendere la preventiva approvazione dello strumento attuativo. **0,8**
- 4** Forma del lotto irregolare, ovvero quando non è iscrivibile un cerchio del diametro di mt 20. **0,6**
- 5** Caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità: superficie inferiore a mq 200, presenza infrastrutture o vincoli e fasce di rispetto che impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione. **fino a 0,30**
- 6** Caratteristiche del lotto con ridotta possibilità edificatoria che **limita l'edificabilità**: presenza infrastrutture o vincoli o fasce di rispetto che riducono l'edificabilità, maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù. **fino a 0,75**
- 7** Aree sottoposte a convenzionamento, ma non soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti. **0,9**
- 8** Lotto con accesso intercluso rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico. **0,75**
- 9** Area produttiva/terziaria commerciale non prospiciente la viabilità principale. **0,9**
- 10** Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere determinate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e Regolamento Comunale vigente in materia. **fino a 0,75**

## AREE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O URBANISTICA

**Applicazione dell'art. 5 comma 6 Decreto Legislativo 30.12.1992 n. 504** "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 comunemente utilizzato."C

Destinazione d'uso dell'immobile oggetto di ristrutturazione	Valore unitario Euro/mq = <b>BASE IMPONIBILE</b>				X	MQ
	zona O.M.I.					
	B1 – Centrale nucleo cittadino <b>Fogli catastali 6 7-10-11</b>	E1- Suburbana /frazioni di Ospedaletto e Lisiera <b>Fogli catastali 14-15-16-20-21</b>	D1 – Periferica / Artigianale e industriale <b>Foglio catastale 12</b>	R1- Extraurbana <b>Fogli catastali 1-2-3-4-5-8-9-13 17-18-19</b>		
Residenziale / Terziaria (commerciale, direzionale, artigianato di servizio)	280	240	220	200		
Produttiva	90	90	90	90		

Il calcolo della base imponibile è il prodotto del valore unitario (Euro) riferito alla/e destinazione/i d'uso del fabbricato oggetto di ristrutturazione, ed alla zona O.M.I. in cui ricade l'intervento, moltiplicato per la superficie lorda (SL) prevista dal progetto espressa in Mq

esempio: ristrutturazione di fabbricato con destinazione residenziale (SL = Mq 100) e produttiva (SL = 500 Mq), sito in zona OMI tipo D1. La base imponibile sarà la seguente

$$€ 220 \times Mq 100 + € 90 \times Mq 500 = € 74.500$$