

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;

				TAB	ELLA				
Destinazione urbanistica dell'area (Piano degli Interventi e N.T.O.)	Indice edificatorio (IF- IT-RC)	Valore Euro/mq_mc = BASE IMPONIBILE				х	COEFFICIENTI	х	MQ
,		zona O.M.I. B1 – Centrale E1- D1 – Periferica / R1-					(non cumulabili)		
		nucleo cittadino Fogli catastali 6-7-10-11	Suburbana/frazi oni di		Extraurbana Fogli catastali 1-2-3-4-5-8-9- 13-17-18-19				
A – Centro storico - edifici vincolati	-	130 €/mc	130 €/mc						
	IF <u>≤</u> 1.50 mc/mq	125 €/mq	125 €/mq	100 €/mq	100 €/mq		1 Area fabbricabile ai sensi art.2 lett. b) D.Lgs 30.12.1992 N°504.	1	
В	1,50 < IF < 3,00 mc/mq	135 €/mq	135 €/mq	108 € /mq	108 €/mq	•	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		
 C1	IF <u><</u> 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		nelle norme del PI, dei costi da sostenere per urbanizzare l'area e della preventiva		
							approvazione di specifico strumento attuativo.		
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			_	
D.1 di completamento	RC ≥ 50%		85 €/mq	90 €/mq	100 €/mq	_	3 Area edificabile con Piano Urbanistico Attuativo approvato. La superficie di riferimento è		
D.2 di espansione	RC < 50%		92 €/mq	92 €/mq	92 €/mq		quella dell'intero ambito d'intervento (superficie	۸ سمم میاند: -	b:::

D.2 di espansione	RC ≥ 50%		100 €/mq	100 €/mq	100 €/mq	
D.3 di riqualificazione	RC <u><</u> 50%		85 €/mq	85 €/mq	85 €/mq	
D.4 Agroindustriale	RC <u><</u> 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)	uai F.i.					
E4 - Centro Rurale		80 €/mc	80 €/mc	80 €/mc	80 €/mc	
Da F1 a F6		0 €/mc	0 €/mc	0 €/mc	0 €/mc	

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.

l'edificabilità: superficie inferiore a mq 200, presenza infrastrutture o vincoli e fasce di rispetto che impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione. 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. 7 Aree sottoposte a convenzionamento, ma non soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti. 8 Lotto con accesso intercluso rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico. 9 Area produttiva/terziariea commerciale non prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e			
l'edificabilità: superficie inferiore a mq 200, presenza infrastrutture o vincoli e fasce di rispetto che impediscono in termini assoluti una qualsiasi edificazione. 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. 7 Aree sottoposte a convenzionamento, ma non soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti. 8 Lotto con accesso intercluso rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico. 9 Area produttiva/terziariea commerciale non prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	0,6	5 , ,	4
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. 7 Aree sottoposte a convenzionamento, ma non soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti. 8 Lotto con accesso intercluso rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico. 9 Area produttiva/terziariea commerciale non prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	fino a 0,30	l'edificabilità: superficie inferiore a mq 200, presenza infrastrutture o vincoli e fasce di rispetto che impediscono in termini assoluti una	5
soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti. 8 Lotto con accesso intercluso rispetto alla viabilità pubblica o di uso pubblico. 9 Area produttiva/terziariea commerciale non prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	fino a 0,75	edificatoria che limita l'edificabilità: presenza infrastrutture o vincoli o fasce di rispetto che riducono l'edificabilità, maggiore distanza	6
viabilità pubblica o di uso pubblico. 9 Area produttiva/terziariea commerciale non prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	0,9	soggette a PUA per completamento opere di	7
prospiciente la viabilità principale. 10 Altre e diverse riduzioni, diverse da quelle sopra elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	0,75		8
elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e successive modificazioni integrazioni e	0,9	•	9
rogolamento comunate vigente in materia.	fino a 0,75	elencate, potranno essere deteminate dal Funzionario Responsabile del Servizio Tributi, ai sensi del D. Lgs. 218/1997 e	10

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 comunque utilizzato."C

Destinazione d'uso dell'immobile oggetto di ristrutturazione	Valore unitario Euro/mq = BASE IMPONIBILE					
	B1 – Centrale nucleo cittadino Fogli catastali 6- 7-10-11	E1- Suburbana /frazioni di Ospedaletto e	O.M.I. D1 – Periferica / Artigianale e industriale Foglio catastale 12	R1- Extraurbana Fogli catastali 1-2-3-4-5-8-9- 13-17-18-19		
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 x Mg 100 + € 90 x Mg 500 = € 74.500