

Comune di Bagno di Romagna

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. ANNO 2009

Testo coordinato ed aggiornato (Delibera C.C. n. 2 del 11/03/1999; Delibera G.C. n. 36 del 21/03/2003)

I valori restano invariati per gli anni di imposta 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009.

1) Definizione di ambiti territoriali

ambito	territorio	moltiplicatore
1	centri di Bagno e S.Piero	1
2	Frazioni di Valgianna e Acquapartita	0,7
3	Frazioni Castello di Selvapiana e Selvapiana	0,5

Att.ne: A ciascun ambito corrisponde un moltiplicatore che, associato al valore delle aree, determinerà un adattamento dei valori alle diverse aree territoriali. In ogni caso tale valore non potrà risultare inferiore a € 13/mq

2) Morfologia delle aree

	moltiplicatore
1) aree edificabili con pendenza media sino al 15%	1
2) aree edificabili con pendenza media > al 15%	0,8

Att.ne: Nel caso si dimostrino condizioni particolari quali: problemi di accessibilità, incidenza straordinaria di interventi finalizzati all'utilizzo dell'area, può essere attivato uno specifico approfondimento su richiesta adeguatamente documentata dell'interessato. In tal caso può essere applicato un indice moltiplicatore sino a 0,4 fermo restando il valore limite di € 13/mq.

3) Valutazione dei più probabili valori delle aree edificabili

zona territoriale omogenea	descrizione	valore in euro al mq
ZONA B		
sotto-zona B1	indice edificatorio: S.U.L. 0,9 mq/mq	100
sotto-zona B2, B3, B4, B4*	Le sottozone sono interessate da lotti edificati. 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), e) della L.457/78, (D.L.g.s. 504/92 art. 5 punto 6) e per ogni caso in cui si renda necessario, il valore di riferimento è quello definito per la sotto-zona B5.	120
sotto-zona B5	indice edificatorio: S.U.L. 1 mq/mq	120
sotto-zona B6	La sotto-zona interessa le aree adiacenti ai nuclei rurali classificati dal PRG. Tali ambiti risultano edificabili con particolari limitazioni.	20
ZONA C		

sotto-zona C/0	La norma di P.R.G. consente la realizzazione di un intervento pari a mq 500 di S.U.L. indipendentemente dall'estensione dell'area zonizzata. Si valutano le caratteristiche e le limitazioni della norma. Si stabilisce un valore del terreno a corpo pari a € 50.000; ipotizzando di rapportare la superficie edificabile assentita ad un'area di mq 1.000, il valore corrispondente è stimato in € 50/mq.	50
sotto-zona C/1	indice edificatorio: S.U.L. 0,65 mq/mq	50
sotto-zona C/1	indice edificatorio: S.U.L. 0,30 mq/mq	33
sotto-zona C/3	Aree di espansione residenziale riservata ai PEEP	17
sotto-zona C/4	La zona ha caratteristiche e limitazioni particolari che incidono sul valore di mercato (comparto edific. area "Tomba" - "Sandraccia")	13
ZONA D		
sotto-zona D1	completamento artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso	67
sotto-zona D2	espansione per piccole industrie artigianato e per il commercio all'ingrosso	40
sotto-zona D3	insediamenti prevalentemente all'aria aperta, prevalenza deposito "Area Ca' di Bibo"	13
sotto-zona D4a	insediamenti alberghieri - completamento	67
sotto-zona D4a	insediamenti alberghieri - espansione	40
sotto-zona D4c	insediamenti turistici in alloggi stagionali	27
sotto-zona D4d	insediamenti turistici ricreativi	33

Norme di carattere generale

1) Qualora da atti certi es. contratti di compravendita, compromessi, notizie pubbliche, accertamenti definiti dall'Ufficio del Registro, competente, ecc., risulti un valore dell'area oggetto di accertamento da parte di questo comune più elevato rispetto ai valori indicati nel presente atto, i primi vengono utilizzati dall'Ufficio Tributi in quanto più corrispondenti al valore venale in comune commercio.

2) Per aree comprese in ambiti soggetto dal PRG alla formazione di Piano Particolareggiato (aree di espansione residenziale o produttiva), nel caso sia intervenuto tale Piano Particolareggiato, sui singoli lotti definiti in cui l'intervento è subordinato a Concessione Edilizia diretta, si applica una maggiorazione del valore pari al 40%.

3) Per le aree interessate da lotti edificati, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato di interventi di recupero a norma dell'art. 31 , comma I lettera c) d) ed e) della L.457/78, (D.L.g.s. 504/92 art. 5 punto 6) e per ogni caso in cui si renda necessario in relazione all'applicazione della tassazione ai fini I.C.I., il valore di riferimento è quello maggiore definito nell'ambito della rispettiva zona di appartenenza fatta salva l'applicazione degli indici moltiplicatori indicati per la zona omogenea "A". Il valore di riferimento, nei limiti di cui sopra, è quello della sotto-zona B5.