



COMUNE DI
CASCIANA TERME LARI
PROVINCIA DI PISA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 237 del 21/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE
FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE ANNO 2025 AI FINI
IMU – APPROVAZIONE VALORI E MACROCASISTICHE
ABBATTIMENTI**

L'anno 2025, addì ventuno del mese di Novembre alle ore 14:45, nella Sala Giunta del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Paolo Mori la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Dott. Alfredo Priolo.

Intervengono i Signori:

Cognome e nome	Qualifica	Presenti
MORI PAOLO	Sindaco	SI
FATTICCIONI ENRICO	Vice Sindaco	SI
FRANCALANCI SANDRO	Assessore	IN VIDEOCONFERENZA
MARCONI FABRIZIO	Assessore	SI
DAL CANTO ALESSANDRA	Assessore	SI
SORDI ROSSANA	Assessore	IN VIDEOCONFERENZA

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- l'articolo 1, comma 738 della Legge 160/2019 abolisce l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, dall'anno 2020, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), e che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima Legge;
- l'articolo 1, comma 740, della citata Legge 160/2019 determina che il possesso di immobili è il presupposto dell'imposta, definendo che anche le aree fabbricabili sono immobili;
- che, l'articolo 1, comma 741, della citata Legge 160/2019 alla lettera d) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
- l'articolo 1, comma 745, della Legge 160/2019 definisce la base imponibile dell'imposta come il valore degli immobili;
- che l'articolo 1, comma 746, della Legge 160/2019, in particolare prevede che il valore imponibile per le aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- che l'articolo 1, comma 777, lettera d) della Legge 160/2019, Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, 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 sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Considerato che

- con Legge Regionale n. 68 del 22 Novembre 2013 dal 1 gennaio 2014 è istituito il Comune di Casciana Terme Lari, mediante fusione dei Comuni di Casciana Terme e di Lari;
- la deliberazione di Giunta dell'ex Comune di Lari n. 131 del 29/11/2013 definisce il valore medio

delle aree fabbricabili sul territorio del comune estinto;

- la deliberazione di Giunta dell'ex Comune di Cascina Terme n. 42 del 09/05/2012 definisce il valore medio delle aree fabbricabili sul territorio del comune estinto;

Visto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 27/03/2019 è stato approvato il Piano Strutturale;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28/12/2023 è stato approvato il Piano Operativo e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29/01/2024;

Considerato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30/09/2020 è stato approvato il Regolamento Comunale per la Nuova IMU – Legge n. 160 del 27 dicembre 2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 29/01/2024 e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 30/12/2024 è stato modificato il sopracitato Regolamento Comunale;
- ai sensi dell'articolo 12, comma 2 del Regolamento Comunale per la Nuova IMU, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, l'amministrazione può 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 sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Vista la Deliberazione n. 187 del 12/09/2025 avente per oggetto: "DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE ANNO 2025 AI FINI IMU – INDIRIZZI DI GIUNTA" con il quale si dava mandato al Responsabile Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio di predisporre una proposta del sistema di classificazione delle zone omogenee in conformità al Piano Operativo approvato delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale per l'assegnazione di un valore venale medio in comune commercio corredata da una proposta di tipologie di abbattimento del valore secondo casi specifici da sottoporre al Tavolo Tecnico e successiva relazione della consultazione con il Tavolo Tecnico;

Considerato che con Determinazione n. 585 del 07/10/2025, è stato nominato il Tavolo Tecnico e fissato l'incontro per il giorno 21 Ottobre 2025;

Valutato che la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con Ordinanza n. 12550 in data 08.05.2024, ha chiarito che le delibere con le quali le amministrazioni locali accertano i valori di mercato delle aree edificabili, per la determinazione dell'imposta municipale, possono essere retroattive; specificando che: *“con riferimento alle delibere adottate ai sensi del D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, la Corte, con consolidato orientamento interpretativo, ha rimarcato che dette delibere - con le quali il Comune predetermina periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili - svolgono una funzione analoga a quella dei cosiddetti studi di settore, costituenti una diretta derivazione dei "redditometri" o "coefficienti di reddito e di ricavi" previsti dal d.l. n. 69 del 1989, convertito in L. n. 154 del 1989, ed attecchianti come mera fonte di presunzioni hominis, vale a dire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari Istat, nei quali è possibile reperire dati medi presuntivamente esatti;*

- e le delibere in questione - in ragione della loro natura (non imperativa) e funzione (probatoria) - ben possono essere utilizzate anche con riferimento ad annualità anteriori a quella della loro adozione e non precludono la rideterminazione della base imponibile dell'imposta "ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche”;

Dato atto che dalla relazione redatta dal Responsabile Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, allegata al presente atto, emerge una diminuzione del valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio rispetto agli ultimi valori medi approvati da parte dei Comuni estinti;

Ritenuto opportuno determinare il valore medio e prevedere casi di abbattimento del valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di fornire al Funzionario Responsabile del tributo IMU strumenti atti ad agevolare l'esercizio della propria attività determinando il valore medio in maniera omogenea su tutto il territorio comunale, congruo con i nuovi strumenti urbanistici recentemente approvati;

Per le motivazioni sopra esposte si rende necessario procedere, con l'approvazione del sistema di classificazione delle zone omogenee in conformità al Piano Operativo e il valore medio delle aree fabbricabili così come riportato nell'ALLEGATO A - ZONE OMOGENEE E VALORI AREE e le tipologie di abbattimento del valore così come riportato nell'ALLEGATO B – ABBATTIMENTI;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta, espresso dal Responsabile del Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n.267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta, espresso dal Responsabile

del Servizio Economico Finanziario, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n.267;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Con votazione unanime, resa nei modi e forme di legge,

D E L I B E R A

1. Di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di approvare il sistema di classificazione delle zone omogenee in conformità al Piano Operativo delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale per l'assegnazione di un valore venale medio in comune commercio come meglio riportato nel ALLEGATO A - ZONE OMOGENEE E VALORI AREE;
3. Di approvare di tipologie di abbattimento del valore secondo casi specifici come meglio riportato nel ALLEGATO B – ABBATTIMENTI;
4. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, la presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Paolo Mori /
ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale
Dott. Alfredo Priolo /
ArubaPEC S.p.A.

CLASSIFICAZIONE ZONE OMOGENEE E VALORI

ALLEGATO A

Codice	Regolamento urbanistico	Zona urbanistica	Descrizione	Abbreviazione	Prezzo al mq
1	1-Piano Operativo 2021	1-B1 : ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO	B1 PIANURA	B1 PIANURA	€ 72,00
2			B1 COLLINA	B1 COLLINA	€ 63,00
3	1-Piano Operativo 2021	2-B2: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO CON PUC	B2 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 25% COMPRESO	B2 - I.T. OLTRE 25%	€ 54,00
4			B2 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 24%	B2 - I.T. FINO AL 24	€ 49,00
5	1-Piano Operativo 2021	3-C1: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTI CONVENZIONATI CON PA	C1 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 21% COMPRESO	C1 - I.T. OLTRE 21%	€ 32,00
6			C1 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 20%	C1 - I.T. FINO 20%	€ 27,00
7			C1 - AREE PEEP	C1 - PEEP	€ 16,00
8	1-Piano Operativo 2021	4-C2: ZONA RESIDENZIALE - ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	C2: ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	C2	€ 22,00
9	1-Piano Operativo 2021	5-DM1: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO DIRETTO	DM1 – SE > 60% COMPRESO	DM1 - 60%	€ 27,00
10			DM1 - SE < 60%	DM1 - < 60%	€ 23,00
11	1-Piano Operativo 2021	6-DM2 : ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATO CON PUC	DM2: COMMERCIALE PRODUTTIVO CONVENZIONATO PUC	DM2	€ 18,00
12	1-Piano Operativo 2021	7-DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	DM3	€ 13,00
13	1-Piano Operativo 2021	8-TR	TR	TR	€ 10,00
14	1-Piano Operativo 2021	9-RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA	RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA - TU_ra / TU_rd	RU - (TU_ra / TU_rd)	€ 15,00
15	1-Piano Operativo 2021	10-F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	F4	€ 10,00

CASI DI ABBATTIMENTO DEL VALORE MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

1. Per le aree edificabili adiacenti e/o a servizio di edifici già esistenti, di fatto non edificabili in quanto destinate a viabilità privata di accesso, servitù di passo, cortili, parcheggi ancorchè condominiali quando non siano accampionati al catasto fabbricati, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%
2. Per le aree edificabili di superfici ridotte adiacenti a edifici già esistenti, prive di potenzialità edificatoria residua, o con indice edificatorio già esaurito (casi in cui la potenzialità edificatoria è stata assorbita dai fabbricati attigui) è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%.
3. Per aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata, quali vincoli cimiteriali, rispetto dei corsi d'acqua, di elettrodotto, di metanodotto o di altro genere, che escludono in via permanente la possibilità edificatoria, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 50%.
4. Per aree edificabili di superficie inferiore al lotto minimo edificabile secondo le indicazioni del vigente piano operativo o aree intercluse prive di accesso carrabile, o in caso di effettiva inedificabilità anche con superficie maggiore del lotto minimo, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 30%.
5. Per terreni edificabili ricadenti in aree a rischio esondazione/frana, la cui edificabilità è condizionata alla realizzazione di sistemazione idraulica/di versante o per le aree ricadenti in zona di pericolosità I.4 e P.F.4, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 30%.
6. Per i terreni edificabili ricadenti all'interno delle zone per le quali il piano operativo, prevedeva l'attuazione tramite piani attuativi, nei quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari al 20%.

Per le macrocasistiche 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Le riduzioni sopra indicate non sono cumulabili, sicché nell'ipotesi di concorso tra più situazioni che consentirebbero più riduzioni, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente.

Per la macrocasistica 3

La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative, non è possibile realizzare /posizionare alcun fabbricato.

Per la macrocasistica 4

La riduzione non opera in caso di terreni contermini appartenenti, anche pro-quota, alla medesima proprietà.

Per la macrocasistica 5

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.

Per la macrocasistica 6

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.



DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE - ANNO 2025

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore medio indicativo delle aree fabbricabili allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di fornire al Funzionario Responsabile del tributo IMU strumenti atti ad agevolare l'esercizio della propria attività determinando il valore medio in modo unico per tutto il territorio comunale, congruo con i nuovi strumenti urbanistici recentemente approvati e aggiornato con i cambiamenti avvenuti nel corso degli anni con l'adozione del Piano Operativo avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 14/05/2021, la successiva approvazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28/12/2023 e modifica con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29/01/2024.

Le "stime" oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore indicativo delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a far fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario delle aree fabbricabili del territorio comunale viene riferito ad un mq di superficie.

Detto valore, pur non coincidendo con il valore di mercato specifico di una determinata area che è influenzato dall'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche che solo una perizia di stima puntuale può considerare, deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico.

Il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 10:00 presso il Comune di Casciana Terme Lari si è tenuto il tavolo tecnico per la consultazione della proposta del sistema di classificazione delle zone omogenee in conformità al Piano Operativo approvato delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale e il valore venale assegnatogli così riportato:

Cod	Strumento urbanistico	Zona urbanistica	Descrizione	€/mq
1	Piano Operativo	1-B1 : ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO	B1 PIANURA	€ 80,00
2		2-B2: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO CON PUC	B1 COLLINA	€ 70,00
3		3-C1: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTI CONVENZIONATI CON PA	B2 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 25% COMPRESO	€ 60,00
4		4-C2: ZONA RESIDENZIALE - ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	B2 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 24%	€ 55,00
5		5-DM1: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO DIRETTO	C1 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 21% COMPRESO	€ 35,00
6		6-DM2 : ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATO CON PUC	C1 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 20%	€ 30,00
7		7-DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	C1 - AREE PEEP	€ 18,00
8		8-TR	C2: ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	€ 25,00
9		9-RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA	DM1 – SE > 60% COMPRESO	€ 30,00
10		10-F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	DM1 - SE < 60%	€ 25,00
11			DM2: COMMERCIALE PRODUTTIVO CONVENZIONATO PUC	€ 20,00
12			DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	€ 15,00
13			TR	€ 12,00
14			RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA - TU_ra / TU_rd	€ 20,00
15			F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	€ 12,00

Nonché delle tipologie di abbattimento del valore per casi specifici così determinati:

1. Per le aree edificabili adiacenti e/o a servizio di edifici già esistenti, di fatto non edificabili in quanto destinate a viabilità privata di accesso, servitù di passo, cortili, parcheggi ancorché condominiali quando non siano accampionati al catasto fabbricati, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%
2. Per le aree edificabili di superfici ridotte adiacenti a edifici già esistenti, prive di potenzialità edificatoria residua, o con indice edificatorio già esaurito (casi in cui la potenzialità edificatoria è

stata assorbita dai fabbricati attigui) è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%.

3. Per aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata, quali vincoli cimiteriali, rispetto dei corsi d'acqua, di elettrodotto, di metanodotto o di altro genere, che escludono in via permanente la possibilità edificatoria, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 50%.
4. Per aree edificabili di superficie inferiore al lotto minimo edificabile secondo le indicazioni del vigente piano operativo o aree intercluse prive di accesso carrabile, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 30%.
5. Per terreni edificabili ricadenti in aree a rischio esondazione/frana, la cui edificabilità è condizionata alla realizzazione di sistemazione idraulica/di versante, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 20%.
6. Per i terreni edificabili ricadenti all'interno delle zone per le quali il piano operativo, prevedeva l'attuazione tramite piani attuativi, nei quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari al 20%.

Per le macrocasistiche 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Le riduzioni sopra indicate non sono cumulabili, sicché nell'ipotesi di concorso tra più situazioni che consentirebbero più riduzioni, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente.

Per la macrocasistica 3

La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative, non è possibile realizzare /posizionare alcun fabbricato.

Per la macrocasistica 4

La riduzione non opera in caso di terreni contermini appartenenti, anche pro-quota, alla medesima proprietà.

Per la macrocasistica 5

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.

Per la macrocasistica 6

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.

Al tavolo tecnico erano presenti le seguenti figure professionali:

- Arch. Nicola Barsotti - Responsabile Servizio Risorse per le Imprese e il Territorio
- Arch. Laura Granchi - Rappresentante dell'Ordine degli Architetti
- Arch. Giorgio Elio Boccola - Rappresentante dell'Ordine degli Architetti
- Geom. Moreno Coppini - Rappresentante del Collegio dei Geometri

- Rag. Gianluca De Vita - Agenzia La Casa dei Sogni
- Sig. Fabio Taddeini - Agenzia L'Affare Perignano/Ponsacco
- Sig.ra Tiziana Benvenuti - Agenzia Effeti S.a.s.
- Geom. Simone Giovannelli - Segretario verbalizzante

Durante la discussione con le figure professionali, portando degli esempi di compravendite di terreni edificabili nelle varie zone del territorio comunale a cui hanno partecipato nell'ultimo periodo, è emerso che il valore unitario al metro quadro è inferiore rispetto a quello proposto, anche in funzione del costante abbassamento del valore delle abitazioni secondo i valori OMI.

Alla fine della consultazione è emerso:

- La necessità di procedere con un abbattimento dei valori unitari al mq proposti, compreso tra il 10% e il 15% arrotondato;
- Punto 4) degli abbattimenti: Inserire "in caso di effettiva inedificabilità anche con superficie maggiore del lotto minimo";
- Punto 5) degli abbattimenti: aumento della percentuale dal 20% al 30% e valutare la possibilità di inserimento casistiche su aree ricadenti in zona di pericolosità I.4 e P.F.4.

In considerazione delle valutazioni emerse durante il tavolo tecnico e di ulteriori valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico la proposta del sistema di classificazione delle zone omogenee in conformità al Piano Operativo approvato delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale e il valore venale è il seguente:

Cod	Strumento urbanistico	Zona urbanistica	Descrizione	€/mq
1	Piano Operativo	1-B1 : ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO	B1 PIANURA	€ 72,00
2		2-B2: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTO DIRETTO CON PUC	B1 COLLINA	€ 63,00
3		3-C1: ZONA RESIDENZIALE - INTERVENTI CONVENZIONATI CON PA	B2 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 25% COMPRESO	€ 54,00
4		4-C2: ZONA RESIDENZIALE - ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	B2 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 24%	€ 49,00
5		5-DM1: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO DIRETTO	C1 - INDICE TERRITORIALE OLTRE 21% COMPRESO	€ 32,00
6		6-DM2 : ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATO CON PUC	C1 - INDICE TERRITORIALE FINO AL 20%	€ 27,00
7		7-DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	C1 - AREE PEEP	€ 16,00
8		8-TR	C2: ATTERRAGGIO VOLUMI DI RIGENERAZIONE	€ 22,00
9		9-RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA	DM1 – SE > 60% COMPRESO	€ 27,00
10		10-F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	DM1 - SE < 60%	€ 23,00
11			DM2: COMMERCIALE PRODUTTIVO CONVENZIONATO PUC	€ 18,00
12			DM3: ZONA COMMERCIALE PRODUTTIVO - INTERVENTO CONVENZIONATI CON PA	€ 13,00
13			TR	€ 10,00
14			RU: ZONA DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE URBANA - TU_ra / TU_rd	€ 15,00
15			F4: ATTREZZATURE COLLETTIVE A CARATTERE PRIVATO	€ 10,00

Nonché delle tipologie di abbattimento del valore per casi specifici così determinati:

1. Per le aree edificabili adiacenti e/o a servizio di edifici già esistenti, di fatto non edificabili in quanto destinate a viabilità privata di accesso, servitù di passo, cortili, parcheggi ancorchè

condominiali quando non siano accampionati al catasto fabbricati, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%

2. Per le aree edificabili di superfici ridotte adiacenti a edifici già esistenti, prive di potenzialità edificatoria residua, o con indice edificatorio già esaurito (casi in cui la potenzialità edificatoria è stata assorbita dai fabbricati attigui) è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 80%.
3. Per aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata, quali vincoli cimiteriali, rispetto dei corsi d'acqua, di elettrodotto, di metanodotto o di altro genere, che escludono in via permanente la possibilità edificatoria, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 50%.
4. Per aree edificabili di superficie inferiore al lotto minimo edificabile secondo le indicazioni del vigente piano operativo o aree intercluse prive di accesso carrabile, o in caso di effettiva inedificabilità anche con superficie maggiore del lotto minimo, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 30%.
5. Per terreni edificabili ricadenti in aree a rischio esondazione/frana, la cui edificabilità è condizionata alla realizzazione di sistemazione idraulica/di versante o per le aree ricadenti in zona di pericolosità I.4 e P.F.4, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all' 30%.
6. Per i terreni edificabili ricadenti all'interno delle zone per le quali il piano operativo, prevedeva l'attuazione tramite piani attuativi, nei quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria ai sensi dell'art. 105 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii., è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari al 20%.

Per le macrocasistiche 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Le riduzioni sopra indicate non sono cumulabili, sicché nell'ipotesi di concorso tra più situazioni che consentirebbero più riduzioni, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente.

Per la macrocasistica 3

La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative, non è possibile realizzare /posizionare alcun fabbricato.

Per la macrocasistica 4

La riduzione non opera in caso di terreni contermini appartenenti, anche pro-quota, alla medesima proprietà.

Per la macrocasistica 5

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.

Per la macrocasistica 6

La riduzione opera limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.

Il Responsabile del Servizio
Risorse per le Imprese e il Territorio
- Dr. Arch. Nicola Barsotti -