



Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DEL D.L. 30.12.1992, N. 504 - E ART. 3 - REGOLAMENTO ICI (approvato con deliberazione di G.C. N. 136 del 21/10/2010)

I parametri su cui applicare i valori minimi delle singole aree edificabili variano in base all'indice di edificabilità previsto e sono stati determinati tenendo conto dei seguenti fattori:

1. il valore delle aree è stato definito tenendo conto dei valori minimi attribuiti da alcuni comuni contermini;
2. il valore è stato differenziato in base al grado di urbanizzazione: ZTO di espansione e di completamento
3. i valori sono stati ridefiniti, rispetto a quelli approvati da ultimo con delibera di G.C. n. 207 del 28.12.2006, in base al 1° Piano degli Interventi adottato con delibera consiliare n. 17 dell'8 maggio 2010 e sono pertanto validi per le nuove aree a vocazione edificatoria, da questa ultima data;
4. Il valore di riferimento è stato attribuito a tutte le aree edificabili del territorio comunale rientranti nella stessa zonizzazione del Piano degli Interventi, senza distinzione tra le frazioni ed il capoluogo in quanto, nella generalità dei casi, tutte le aree con la stessa zonizzazione risultano mediamente dotate degli stessi servizi (luce, gas, acquedotto, fognature, qualità di urbanizzazione, servizi generali, ecc.); anche l'esigua superficie del territorio di Campo San Martino fa sì che i valori non si discostino molto da una zona all'altra.
5. i valori sono stati determinati in via generale:
 - a mc (metro cubo), per tutte le aree di tipo residenziale, o con possibilità edificatoria in zona rurale.
 - a mq. (metro quadro) per le aree produttive individuate nel P.I. nonché per gli annessi rustici nelle zone rurali

Ciò premesso, i valori sono stati così di seguito ripartiti:

AREE FABBRICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NELLE ZONE EDIFICATE ED EDIFICABILI DEL P.I.

- Viene individuato come parametro base il valore a metro cubo di € 90,00.
- Per indici inferiori o superiori ad 1 mc/mq. il valore dell'area sarà calcolato in proporzione all'indice edificatorio
- Per indici superiori ad 1 mc./mq. verrà applicato un abbattimento del 30% sulla parte in eccedenza all'indice di 1, tenuto conto che il valore del costruito con volumetrie intensive (tipo case a schiera o condomini) è di minor pregio rispetto a indici più bassi.

Zonizzazione del P.I. Piano degli Interventi	Densità fondiaria	Valori Minimi in €uro			
		Area urbanizzata		Area da urbanizzare	
		a mc.	a mq.	a mc.	a mq.
Zona centro storico	normata da scheda	80,00	----		
Zona residenziale ad urbanizzazione consolidata (zona grigia)	- Lotti a cubatura predefinita individuati nel P.I. - In base a indice territoriale a mq.: - fino ad 800 mq. - per la parte eccedente gli 800 mq.	80,00		60,00 40,00	
Zona residenziale ad edificazione diffusa (zona gialla) <u>Aree già residenziali in base al vecchio PRG</u>	- Lotti a cubatura Predefinita individuati nel P.I. - In base a indice territoriale a mq: - fino ad 800 mq. - per la parte eccedente gli 800 mq.	70,00		40,00 15,00	
Zona residenziale ad edificazione diffusa (zona gialla) <u>di nuovo impianto</u>	- Lotti a cubatura Predefinita individuati nel P.I. - In base a indice territoriale a mq.	70,00		15,00	
Zona soggetta a PUA (Piani urban. Attuativi) già inserita nel PI	- già convenzionati e collaudati - solo convenzionati e fino al collaudo - di nuovo impianto (PUA – APP)	90,00		60,00 50,00	
- Zona soggetta a PUA in base al vecchio PRG, non inserita nel PI					25,00
Interventi di ampliamento su fabbricati esistenti, di demolizione e ricostruzione; in questo caso il valore sarà attribuito all'eventuale volume edificabile del fabbricato residenziale oggetto di ampliamento o di nuova costruzione (per le zone agricole), dalla data di notifica del permesso di costruire, indipendentemente dalla superficie dell'area. Nelle zone ad edificazione consolidata Nelle zone ad edificazione diffusa Nelle zone rurali		A mc. 60,00 55,00 50,00	A mq.		
Annessi rustici in Zona Agricola a mq. di superficie coperta		----	100,00		



Comune di Campo San Martino

PROVINCIA DI PADOVA

Esempi di calcolo valori :

- area ad edificazione consolidata di 1.500 mq. con lotto assegnato di 800 mc.
il valore sarà calcolato al prezzo di € 80 a mc. fino a 800 mc (indice 1/1). e per la restante superficie del lotto a 40 €. a mq: $800 \times 80 \text{ €} + 700 (1.500-800) \times 40 \text{ €} = 92.000 \text{ €}$
- area ad edificazione consolidata di 1.000 mq. (senza assegnazione di cubatura)
il valore sarà calcolato al prezzo di € 60 a mq. fino a 800 mq e per la restante superficie del lotto a 40 €. a mq: $800 \times 60 \text{ €} + 200 (1.000-800) \times 40 \text{ €} = 56.000 \text{ €}$
- area ad edificazione diffusa di 1.500 mq. con lotto assegnato di 600 mc.
il valore sarà calcolato al prezzo di € 70 a mc. fino a 600 mc (indice 1/1). e per la restante superficie del lotto a 15 €. a mq: $600 \times 70 \text{ €} + 900 (1.500-600) \times 15 \text{ €} = 55.500 \text{ €}$.
- area ad edificazione diffusa di 1.000 mq. già edificabile in base al vecchio PRG (senza assegnazione di lotto)
il valore sarà calcolato al prezzo di € 40 a mq. fino a 800 mq e per la restante superficie del lotto a 15 €. a mq: $800 \times 40 \text{ €} + 200 (1.000-800) \times 15 \text{ €} = 35.000 \text{ €}$

- **Lotti minimi:** qualora sulle aree residenziali di completamento ad urbanizzazione consolidata, a causa della loro conformazione fisica, non sia possibile utilizzare completamente la volumetria prevista dagli indici, l'applicazione della tariffa sarà ridotta sulla base della effettiva capacità edificatoria. In ogni caso la riduzione del valore dell'area, da valutare caso per caso, non potrà comunque superare il 50% del valore calcolato in base alla capacità edificatoria teorica dell'area stessa.

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- Per le aree di tipo produttivo già urbanizzate, il valore minimo indicato è riferito alla **superficie fondiaria del lotto**
- Per le aree di espansione non ancora urbanizzate il valore è riferito alla **superficie territoriale** previsto nel Piano attuativo;

Zonizzazione del P.I.	Area già urbanizzata € a mq. di superficie del lotto	Da urbanizzare € a mq. di superficie territoriale
Zone produttive ad edificazione consolidata già convenzionate e collaudate	90,00	
Zone produttive soggette a PUA già convenzionate e fino al collaudo		55,00
Zone produttive di nuovo impianto inserite nel PI, da approvare		40,00
Zone produttive previste nel vecchio PRG e non inserite nel PI		25,00

Per le attività produttive in zona impropria, il valore sarà rapportato alla superficie dell'ampliamento autorizzata (superficie coperta) in sede di permesso di costruire, con valore a mq. di **€ 120,00**.

Si precisa a maggior chiarimento che:

- Nel caso di rilascio di permessi di costruire all'interno di lottizzazioni prima della fine dei lavori di urbanizzazione o del collaudo (opere di urbanizzazione al grezzo) il valore da applicare dal momento del rilascio del permesso è quello pieno previsto nella tabella per i lotti già urbanizzati.
- nel concetto di fabbricato è ricompresa, oltre che l'area occupata dalla costruzione, anche quella che ne costituisce pertinenza. L'area pertinenziale è quella normalmente accatastata unitamente al fabbricato. Pertanto, qualora l'area pertinenziale sia potenzialmente edificabile in base allo strumento urbanistico, la stessa non ha rilevanza impositiva sino all'eventuale permesso di costruzione o di ampliamento del fabbricato.
- In caso di edificazione in ampliamento su fabbricati esistenti, il valore dell'area fabbricabile sarà calcolato in base al volume dell'ampliamento dal momento del rilascio del permesso di costruire. La restante parte del fabbricato verserà l'ICI in base alla vecchia rendita catastale attribuita.
- Non costituiscono fabbricato le costruzioni per le quali sono in corso interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e cioè: Interventi di restauro e di risanamento conservativo; Interventi di ristrutturazione edilizia; Interventi di ristrutturazione urbanistica. In tal caso sconta l'ICI l'area edificabile oggetto di intervento.
- Sino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area da calcolare in base ai criteri sopra descritti.