



COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

Area Programmazione Economico Finanziaria e R.U.

Servizio Tributi

PROSPETTO DI SINTESI DEGLI ELABORATI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DEI SINGOLI AMBITI TERRITORIALI EDIFICABILI (AREE, COMPARTI, UTOE)

approvati ai sensi art. 13 del Regolamento Imu

con atto G.C. 07 Maggio 2015 n. 39 e modificati/integrati con atto G.C. 05/03/2019 n. 25 e con atto G.C. 15/06/2021 n. 44

VALORI ORIENTATIVI BASE DI RIFERIMENTO PER MQ. DI SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) decorrenza anno 2021

(riferiti alle previsioni dei R.U. Approvate/riconfermate al 01 Settembre 2018 dal Comune di Crespina Lorenzana)

1 – Territorio ex Comune di CRESPINA

2 – Territorio ex Comune di LORENZANA

Analisi-elaborazioni: 26 Novembre 2014 - 09 Aprile 2015 - Agg. 1 _ 21/04/2015 – Integrazione febbraio 2019

Modifiche: Maggio/Giugno 2021

Roberto Cerretini
Funzionario Tecnico Servizio Tributi
Comune di Crespina Lorenzana

Comune di Crespina Lorenzana – Area Programmazione Economico Finanziaria e R.U. - Servizio Tributi

Valori orientativi di riferimento Aree Edificabili in base alla Superficie Utile Lorda (SUL) – decorrenza anno 2021

1 – Territorio ex Comune di Crespina

	Ambiti equiparabili a Z.T.O., comparti o UTOE previsti dal Regolamento Urbanistico	Parametri Urbanistici (Art. 31 NTA del R.U.) di riferimento	Sistemi Territoriali (val.base x mqsul)	Utoe	Valori base di riferimento (Euro /mq di SUL) da aumentare in funzione di Sf o St- da adeguare in base indice Istat Foi variaz. Dic13-Dic18 cfr. nota	Note
RESIDENZIALE	Aree o comparti di completamento residenziale (Art. 71 NTA del RU) "B4"	Sul-Superficie Utile Lorda – Sf-Superficie Fondiaria	Sistema Collina (280)	Utoe 10 Le Lame - Utoe 11 Ceppaiano (par. 1,05)	294 *	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1 -inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ; ° Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico non indica la St (superficie territoriale) le maggiorazioni si applicano con riferimento alla Sf (Superficie Fondiaria)
	Progetti Unitari Convenzionati - Zone "PUC" (art. 71 c. 6 lett. a) delle NTA del R.U.)			Utoe 15 Crespina (par. 1,00)	280 *	
	Aree o comparti relativi ad insediamenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato (Art. 73 NTA del RU) "C1"	St-Superficie territoriale - Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Pianura (310)	altre Utoe/aree del sistema (par. 0,95)	266 *	
				Utoe 2 Cenaia (par. 1,00)	310 *	
	Aree incluse in comparti sottoposti a P.A. vigenti (Art. 73 NTA del RU)	-Superficie territoriale - Sul-Superficie Utile Lorda		* per St >1000 ≤ 2500 mq. da aumentare del 5% ; ° * per St > 2500 ≤ 5000 mq. da aumentare del 10 % ; ° * per St > 5000 mq. da aumentare del 15% ; °		
TURISTICO – RICETTIVO	Aree o comparti a prevalente destinazione turistica ricettiva di collina e attrezzature ricettive alberghiere (Art. 73 NTA del RU)	Sul-Superficie Utile Lorda – Sf-Superficie Fondiaria	Sistema Collina (252)	Utoe 18 Ginepreto -La Tana (par. 0,90 resid.)	240 **	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1- inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ;
				Utoe 17 – Gioielli (par. 0,90 resid.)	240 **	
				** per Sf > 5000 mq. da aumentare del 5 % ;		
ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE	Aree/comparti Ag Centro Ippico comparto interno UTOE 10	St-Superficie Territoriale – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Collina (105)	Utoe 10 Le Lame - (par. 1,00)	104	valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale a cui si aggiungono, in presenza di fabbricati, quelli derivanti dall' applicazione della rendita catastale e dei moltiplicatori
	Aree produttive di completamento Art.78 NTA del R.U. "D2"	Sul-Superficie Utile Lorda – Sf-Superficie Fondiaria	Sistema Pianura (175)	Utoe 3A-Lavoria Ovest; Utoe 4A-Volpaia Nord (par. 1,00)	175	
	Aree/comparti produttivi Art.79 NTA del R.U. "D3" (comparto UTOE 3A - 7)	St-Superficie Territoriale – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Pianura (148)	Utoe 3A-Lavoria Ovest e 7 Lavoria (par. 1,00)	148	

ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE - SERVIZI	Aree incluse nei seguenti comparti produttivi e per servizi (Artt. 79 - 80 NTA del del R.U.)					
	Utoe 3B -Ta	St-Superficie Territoriale – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Pianura (139)	Utoe 3B – Lavoria Est comparto Ta (Par. 1,00)	139	
	Tb		Sistema Pianura (87)	Utoe 3B – Lavoria Est comparto Tb (Par. 0,81)	70	
	3C-a		Sistema Pianura (139)	Utoe 3Ca – Lavoria Nord (Par. 0,95)	132	
	3C-b			Utoe 3Cb – Lavoria Nord (Par. 0,85)	118	
	Aree incluse nel parco ludico sportivo (tiro a volo) corrispondente UTOE 6 A	St-Superficie territoriale – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Pianura (269)	Utoe 6 A (Par. 1,00)	269	
	Aree/comparti per attrezzature e servizi a supporto dell'insediamento produttivo non ricomprese negli ambiti o nei comparti di cui ai punti precedenti (Art.80 NTA del R. U.)	Sf-Superficie fondiaria	Sistema Pianura (114)	Utoe 3A -7 extracomparto (par. 1,00)	114	
Aree per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o collettivo non ricomprese nei comparti di cui a punti precedenti - (Titolo 4 NTA del R. U.)	Sul-Superficie Utile Lorda – St-Superficie territoriale	Sistema Collina (92)	intero sistema (Capo III) Intero sistema (Capo IV)	92	valori medi per sistema territoriale in relazione alle diverse previsioni del R.U.	
		Sistema Pianura (114)	intero sistema (Capo III) Intero sistema (Capo IV)	114		
VALORI AREE RESIDUALI ASSIMILABILI-RESIDENZIALE, ATTIVITA' ECONOMICHE E TERZIARIE	Edificato di interesse architettonico tipologico "A3" - Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto (Art. 71 NTA del RU) "B1"	Sf-Superficie fondiaria– Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Collina (218)	Utoe 10 Le Lame - Utoe 11 Ceppaiano (par. 1,05)	228	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1-inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ; Sf - Sup. fondiaria (è definita per conversione della SUL attraverso la divisione della stessa con l' Indice di Utilizzazione (mq/mq) predeterminato dal Regolamento IUC
	Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile (Art. 71 NTA del RU) "B2"			Utoe 15 Crespina (par. 1,00)	218	
	Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio (Art. 71 NTA del RU) "B3"			altre Utoe/aree del sistema (par. 0,9)	196	
		Sistema Pianura (289)	Utoe 2 Cenaia (par. 1)	289		
			altre Utoe/aree del sistema (par. 0,90)	260		
Aree produttive in saturazione Art.77 NTA del R.U. "D1"	Sf-Superficie fondiaria – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Pianura (167)	Utoe 3A-Lavoria Ovest;	167		
VALORI AREE RESIDUALI ASSIMILABILI-RESIDENZIALE, ATTIVITA' ECONOMICHE E TERZIARIE	Aree/comparti soggetti a Piano di Recupero (Art.74 NTA del RU)	St-Superficie territoriale – Sul-Superficie Utile Lorda	Sistema Collina (145)	Utoe 10 Le Lame - Utoe 11 Ceppaiano (par. 1,05)	152	St - Sup. Territoriale (è definita per conversione della SUL attraverso la divisione della stessa con l' Indice di Utilizzazione (mq/mq) predeterminato dal regolamento IUC Nel caso si utilizzi la SUL per il calcolo del valore si deve considerare l' intera superficie utile oggetto di recupero oltre a quella ulteriore prevista/assegnata all' area/comparto in forma di dimensionamento, anche aggiuntivo, dal R.U. valore venale minimo oggetto d' imposizione annuale con effetto dall' adozione del P.d.R.
				Utoe 15 Crespina (par. 1,00)	145	
				altre Utoe/aree del sistema (par. 0,9)	131	
			Sistema Pianura (227)	Utoe 2 Cenaia (par. 1,00)	227	
			altre Utoe/aree del sistema (par. 0,90)	204		

2 – Territorio ex Comune di LORENZANA

RESIDENZIALE	Aree edificate a prevalente destinazione residenziale zone B (art. 33.2 NTA del R.U.) che comprendono le seguenti sottozone: Area residenziale di completamento- Zone "B4" (Art. 33.2.6 NTA del R.U.)	Sul-Superficie Utile Lorda	Territorio Urbanizzato Sistema Collina (260)	Utoe 6 Lorenzana (Par. 1,00)	260	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1-inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3-in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ;
	Progetti Unitari Convenzionati - Zone "PUC" (art. 33.2.6 delle NTA del R.U.)	Sul-Superficie Utile Lorda – St-Superficie Territoriale -St-Superficie Fondiaria		Utoe 2 Tremoleto (Par. 1,00)	260	
	Insediamiento di iniziativa a carattere prevalentemente privato- Aree di trasformazione "C1" (art. 33.3)	Sul-Superficie Utile Lorda - Sf-Superficie fondiaria - St-Superficie territoriale	Territorio Urbanizzato Sistema Pianura (275)	Utoe 3 La Casa – Utoe 4 I Greppioli (Par. 0,95)	247	
				Utoe 1 Laura (Par. 1,00)	275	
			Utoe 5 Lorenzana versante Ovest (Par. 0,97)	267		
ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE - SERVIZI	Zona produttiva e commerciale (Art. 33.5.1 NTA del R.U.) "D 1"	Sul-Superficie Utile Lorda - Sf-Superficie fondiaria - St-Superficie territoriale	Territorio Urbanizzato Sistema Pianura (112)	Utoe 7 Zona "D" Pian di Laura	112	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1-inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ;
	Interventi diretti di completamento in zona produttiva - Zona "IDP" – (Art. 33.5.2 NTA del R.U.)					
	Ambiti privati destinati ad attrezzature, servizi e verde di interesse generale e di uso pubblico (Art.23 NTA del R.U.) "G"	Sul-Superficie Utile Lorda	Intero Territorio (193)	Intero Territorio	193	
	Aree per attrezzature e impianti di interesse generale - Zone " F "– (Art. 35 NTA del R.U. - comprese sottozone Artt. 35.1, 35.2, 35.3, 35.4, 35.5 delle NTA del R.U.) <i>in caso di intervento privato/privato convenzionato</i>	St-Superficie Territoriale -St-Superficie Fondiaria - Sul-Superficie Utile Lorda	Territorio Urbanizzato Sist. Collina (70)	Intero Sistema	70	
		Territorio Urbanizzato Sist. Pianura (112)	Intero Sistema	112	I valori medi riferiti al sistema territoriale/intero territorio si applicano in relazione alle diverse previsioni del R.U.	
VALORI AREE RESIDUALI ASSIMILABILI - RESIDENZIALE, TERZIARIO (in caso di intervento)	Aree edificate a prevalente destinazione residenziale zone B (art. 33.2 NTA del R.U.) che comprendono le seguenti sottozone:	Sf-Superficie fondiaria - Sul-Superficie Utile Lorda	Territorio Urbanizzato Sistema Collina (182)	Utoe 6 Lorenzana (Par. 1,00)	182	Sf - Sup. Fondiaria (è definita per conversione della SUL attraverso la divisione della stessa con l' Indice di Utilizzazione Fondiario (Uf mq/mq) predeterminato; Nel caso si utilizzi la SUL per il calcolo del valore si deve considerare l' intera superficie utile prevista/assegnata/autorizzata all' area/comparto in forma di dimensionamento aggiuntivo all' esistente dal R.U._ I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1-inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ;
	Zone residenziali consolidate "B1" – (Art. 33.2.1 NTA del R.U.)			Utoe 2 Tremoleto (Par. 1,00)	182	
	Zone residenziali di completamento "B2" – (art. 33.2.1 NTA del R.U.)			Utoe 3 La Casa – Utoe 4 I Greppioli (Par. 0,95)	173	
	Nuclei residenziali sparsi "B3" -(Art. 33.2.2 NTA del R.U.)	Territorio Urbanizzato Sistema Pianura (220)	Utoe 1 Laura (Par. 1,00)	220		
			Utoe 5 Lorenzana versante Ovest (Par. 0,97)	213		
	Territorio Agricolo (Titolo IV Capo I NTA del R.U.)	Sf-Superficie fondiaria - Sul-Superficie Utile Lorda	Residuo Territorio (182)	Utoe 7 Territorio agricolo (par. 0,90)	164	
	Nuclei Rurali (art. 32 NTA del R.U.)			Nuclei Rurali (par. 0,90)	164	

VALORI AREE RESIDUALI ASSIMILABILI – RESIDENZIALE (dall'adozione del P.d.R.)	Area di riqualificazione urbanistica e ambientale Zone “ RQ” – (Art. 33.4 NTA del R.U.)	St-Superficie Territoriale St-Superficie Fondiaria - Sul-Superficie Utile Lorda	Territorio Urbanizzato Sistema Collina (156)	Utoe 6 Lorenzana (Par. 1,00)	156	Sf - Sup. Fondiaria (è definita per conversione della SUL attraverso la divisione della stessa con l' Indice di Utilizzazione Fondiario (Uf mq/mq) predeterminato; St - Sup. Territoriale (è definita per conversione della SUL attraverso la divisione della stessa con l' Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut mq/mq) predeterminato; Nel caso si utilizzi la SUL per il calcolo del valore si deve considerare l' intera superficie utile oggetto di recupero ovvero quella prevista/ assegnata/ autorizzata all' area/comparto in forma di dimensionamento, anche aggiuntivo, all' esistente dal R.U.
				Utoe 2 Tremoleto (Par. 1,00)	156	
				Utoe 3 La Casa – Utoe 4 I Greppioli (0,95)	148	
				Uto3 Lorenzana Versante Ovest (Par. 0,97)	151	
			Territorio Urbanizzato Sistema Pianura (183)	Utoe 1 Laura	183	I valori venali minimi oggetto d' imposizione annuale indicati/calcolati in base al presente elaborato, hanno valore orientativo, e sono applicabili ai seguenti aree/comparti: 1-inedificati o dotati di residua potenzialità edificatoria assegnata dal R.U.;; 2 -in caso di insussistenza del vincolo di pertinenzialità tra area/comparto e fabbricato/i; 3 -in caso di intervento di ampliamento di fabbricati esistenti; 4 – in caso di interventi di recupero edilizio (esclusa la manutenzione) o di U.I.U. Censite catastalmente in categoria F ;

Nota: I valori base di riferimento di cui sopra espressi in euro/mq di Sul (superficie utile lorda) sono adeguati all' anno 2014

Criteria Applicativi Generali:

1- Nel caso di **nuove previsioni urbanistiche del R.U. solo adottate**, si applicano per i diversi ambiti i corrispondenti **valori ridotti al 50%** fino alla data di definitiva approvazione delle previsioni stesse. Tale disciplina non si applica nei casi di previsioni urbanistiche riconfermate in tutto o in parte.

2- I valori base di riferimento €/mq. di SUL degli ambiti equiparabili a Z.T.O. e dei comparti ricadenti nell' Utoe dell' ex Comune di Crespina a destinazione residenziale sono diversificati applicando maggiorazioni in funzione, di norma, della loro estensione in termini di superficie territoriale (St) secondo le seguenti modalità:

a) St ≤ 1000 mq. - nessuna maggiorazione

b) St > 1000 ≤ 2500 mq. - maggiorazione del 5%;

c) St > 2500 ≤ 5000 mq. - maggiorazione del 10%;

d) per St > 5000 mq. maggiorazione del 15%;

In tutti i casi in cui il Regolamento Urbanistico non indica la St (Superficie Territoriale) le maggiorazioni si applicano con riferimento alla Sf (Superficie Fondiaria)

3- Il valore venale MINIMO ORIENTATIVO dell' intera area edificabile (per lotto, comparto, Utoe) può essere calcolato dal singolo contribuente in rapporto alla propria quota di proprietà o di diritto reale di godimento:

a- moltiplicando il valore base di riferimento in €/ mq di SUL, maggiorato nei casi previsti, per l'intera SUL (Superficie Utile Lorda) realizzabile sull' area, comparto, o Utoe in base alle previsioni del Regolamento Urbanistico;

b- oppure, in caso di previsioni sostanzialmente riconfermate da precedenti R.U. e ove più favorevole per il contribuente, moltiplicando il valore base al mq di SUL relativo all' Utoe/sistema, maggiorato nei casi previsti, per il coefficiente di conversione relativo all' indice di utilizzazione (fondiaria o territoriale) applicabile sull' area, ottenendo così un valore venale medio per ogni metroquadrato di terreno considerato edificabile (superficie fondiaria o superficie territoriale);

4- in tutti i casi in cui si deve determinare un valore venale di aree o comparti in cui vi è presenza di fabbricati esistenti, si deve considerare ai fini dell' imposizione il valore più elevato fra quello derivante dall' applicazione della rendita catastale rivalutata utilizzando i moltiplicatori e quello dell' area fabbricabile. Eventuali nuove previsioni edificatorie aggiuntive all' edificato esistente (espresse in termini di SUL, Volume, o altro parametro urbanistico), determinano in ogni caso un ulteriore incremento di valore venale degli immobili calcolato secondo quanto previsto al punto 3 precedente.

5- Nei casi di cui al punto precedente ove le previsioni di edificabilità aggiuntiva siano espresse in termini volumetrici (anche attraverso indici di fabbricabilità lff o lft) la corrispondente SUL si ottiene dividendo il volume complessivo per 3 (nel caso di ambiti/comparti residenziali o assimilati) e per 3,50 per i restanti ambiti/comparti non residenziali. Ai fini della conversione della SUL in Sf o St si applica quanto previsto dal Regolamento IUC.

Avvertenza :

- ove ricorrono le condizioni di cui al punto 3 b, e indirettamente quelle di cui ai punti 4 e 5 di cui sopra, il coefficiente di conversione relativo all' indice di utilizzazione (fondiaria o territoriale) applicabile per le diverse situazioni è indicato nell' allegato 2 dell' atto G.C. n. 25/2019 come modificato parzialmente dall' atto G.C. n. 44/2021 atti pubblicati in questa sezione tributi/aree edificabili del sito istituzionale del comune di Crespina Lorenzana i cui contenuti restano prevalenti rispetto alle indicazioni riepilogative del presente prospetto.