

## RELAZIONE TECNICA

### **Oggetto: Determinazione valore venale aree fabbricabili.**

Vista la L. 160/2019 istitutiva della “nuova I.M.U.”, nella quale viene previsto di attribuire ad ogni tipologia di area edificabile, presente sul territorio comunale, un attendibile valore di mercato per mq. di superficie;

Rilevato che il Vigente P.G.T. individua sul territorio le seguenti tipologie di aree fabbricabili:

N.	Sigla	Denominazione Zona
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)
13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)

Considerato che il valore medio commerciale, desunto dai valori di riferimento utilizzati dall'Ufficio del Registro di Stradella nell'anno 2001, per aree a destinazione residenziale in zone urbanizzate risulta indicato nella cifra di Lire 70.000 al mq, ovvero Euro 36,15 al mq.

Considerata la differenza di valore per le zone sopra individuate, posto pari a 1 (uno) il valore medio delle aree edificabili residenziali del territorio che fa capo all'Ufficio del Registro di Stradella, per il Comune di Bosnasco si possono utilizzare i seguenti coefficienti correttivi:

N.	Sigla	Denominazione Zona	Coefficiente
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	0,70
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)	0,70
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)	0,75
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)	0,50
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)	0,70
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale	0,50
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	0,40
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)	0,40
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo	0,40
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	0,75
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli	0,40
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)	0,50
13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)	0,35
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)	0,30
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)	0,25

Pertanto il valore al metro quadro delle aree nelle diverse zone risulta così determinato a far data dal 01 gennaio 2001:

N.	Sigla	Denominazione Zona	Valore (Euro)
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	25,31
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)	25,31
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)	27,11
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)	18,08
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)	25,31
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale	18,08
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	14,46
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)	14,46
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo	14,46
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	27,11
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli	14,46
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)	18,08
13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)	12,65
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)	10,85
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)	9,04

Tenuto conto della necessità di introdurre dei fattori correttivi per gli anni passati e in corso, calcolati sulla base degli indici ISTAT, posto il fattore moltiplicatore pari ad 1 (uno) alla data del 01 gennaio 2001, risultano i seguenti coefficienti:

- per l'anno 2021	1,088
- per l'anno 2020	1,088
- per l'anno 2019	1,088
- per l'anno 2018	1,088
- per l'anno 2017	1,088
- per l'anno 2016	1,088
- per l'anno 2015	1,088
- per l'anno 2014	1,088
- per l'anno 2013	1,088
- per l'anno 2012	1,088
- per l'anno 2011	1,088
- per l'anno 2010	1,088
- per l'anno 2009	1,088
- per l'anno 2008	1,088
- per l'anno 2007	1,088
- per l'anno 2006	1,088
- per l'anno 2005	1,088
- per l'anno 2004	1,07
- per l'anno 2003	1,02
- per l'anno 2002	1,02
- per l'anno 2001	1,00
- per l'anno 2000	0,98

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, i valori delle aree edificabili, diversificati per tipologia urbanistica e per anno di riferimento, vengono riportati nella tabella allegata alla presente relazione tecnica.

Bosnasco, 09 Marzo 2021

Il Tecnico Comunale incaricato  
Ing. Maurizio Bis...



