



# COMUNE DI OSTIGLIA

Provincia di Mantova

Via Gnocchi Viani n° 16 – 46035 OSTIGLIA – Tel. 0386/302511 – Fax. 0386/800215 – C.F. 00199290206

## OGGETTO: CRITERI DI STIMA AI FINI I.C.I., ANNO 2006.

### 1) AREE FABBRICABILI ; 2) FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO.

Si richiama la Delibera di Consiglio Comunale n.57 del 13/11/2001 ed i suoi allegati ("A" - relazione illustrante i criteri di stima e "B" - criteri di stima) , nei quali sono state approvate tabelle e corrispondenti valori di mercato , determinati in base a vari fattori tra cui l'ubicazione e la destinazione urbanistica corrispondente alle diverse zone omogenee individuate dal Piano Regolatore Generale vigente.

I criteri di stima sono differenziati a seconda che riguardino ( 1) aree fabbricabili o 2) fabbricati sottoposti a interventi di recupero.

( 1 )

### AREE FABBRICABILI

Come previsto dall'art. 5 comma 5 dei D. Lgs. N° 504/1992 e s. m. e i. : << Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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 >>.

### TABELLA "A" - Zone di completamento B – D e Zone F

TIPO	ZONA OMOGENEA DEL P.R.G.	VALORI DI MERCATO - ANNO 2006
A	17 (Nucleo di antica formazione)	Non soggetto ad edificazione diretta
B1	21 (Zone sature Ed. Intensiva)	€/mq. 116,44
B2	22 (Zone sature Ed. semintensiva)	€/mq. 104,90
B3	23 (Zone sature Ed. estensiva)	€/mq. 88,12
C1	24 (Espansione residenziale)	€/mq. vedi Tabella A1
C2	24.2 ( Zone parzialmente edificate – S. Romano)	€/mq. vedi Tabella A1
C3	24.4 (PEEP - PZ)	€/mq. vedi Tabella A1
C4	24.5 (Zone d'espansione in essere)	€/mq. vedi Tabella A1.1
D1	25 (Zone prevalentemente produttive)	€/mq. 38,81
D2	26 (Zone esclusivamente produttive)	€/mq. 35,670
D3	26.2 (Zone produttive sovracomunali)	€/mq. vedi Tabella A1
D4	28 (Zone per uso terziario)	€/mq. 66,09

E1	Zone agricole	Non interessata a nuove edificazioni
F1	35 (Aree ... per attrezzature a scala territoriale)	€/mq. 16,78
F2	36 (Aree... per attrezzature sociali)	€/mq. 19,41
F3	37 (Immobili ... d'interesse collettivo)	€/mq. 27,27

I valori sopra esposti sono riferiti al mq. di area fabbricabile, posta nel Capoluogo e perfettamente utilizzabile.

Considerando che la morfologia dell'area e la sua ubicazione incidono sul valore di mercato della stessa, sono stati introdotti dei coefficienti correttivi utilizzabili nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile (vedi esempi successivi) o posta in frazione.

#### **TABELLA "B" - COEFFICIENTI CORRETTIVI**

N°	DESCRIZIONE	ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE
F1	Frazione di Correggioli	0,60
F2	Zone residenziali che presentano difficoltà a livello di urbanizzazioni	0,85

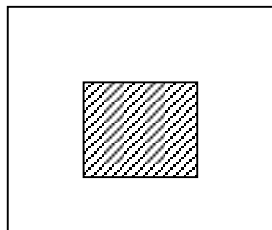
#### **TABELLA "C" - COEFFICIENTI CORRETTIVI**

N°	TIPO	COEFFICIENTE
A)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA	1,0
B)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA	0,8
C)	POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE	0,6

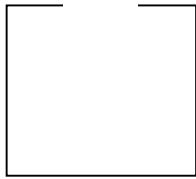
Esempi di aree con possibilità edificatoria di cui ai punti A) B) e C) della tabella "C"

#### **A) POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA**

Lotto di terreno di dimensioni regolari, per cui è consentita un'agevole edificazione.

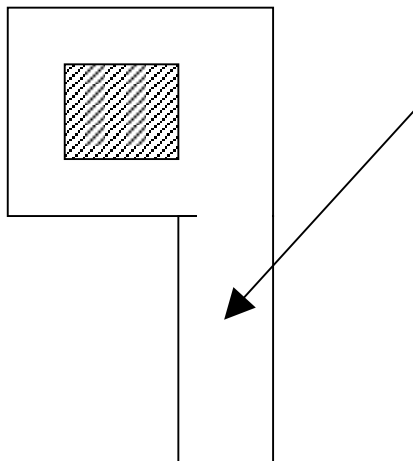


B) POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area, o altra proprietà.

C) POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE



Appezamento di terreno, individuato da mappale specifico, identificato da P.R.G. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, o di verde di pertinenza.

**TABELLA "A1" - Aree d'espansione di previsione ed aree interessate da P.L. approvati o in corso di esecuzione – Zone omogenee C e D**

<b>ZONE omogenee C - D</b>	<b>riferimento normativo</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>LIVELLO DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>VALORI DI MERCATO ANNO 2006</b>
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. in S.S. Alto Polesana n° 482 direzione Mantova (zona "le Serre")	Non urbanizzata	€/mq. 38,81
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. "Parterre" - Via Viazuolo	Non urbanizzata	€/mq. 41,44
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L.. "Agazzani" - Via S.Romano Casetto	Non urbanizzata	€/mq. 41,44
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. S.S. Abetone Brennero Est	Non urbanizzata	€/mq. 33,04
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. in Via Canali Correggioli	Non urbanizzata	€/mq. 27,27
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P. L.. in Via Puccini/Donizzetti Correggioli	Non urbanizzata	€/mq. 27,27
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. "Le Siepi" in Via Oglio/via Adda	non urbanizzata	€/mq. 41,96
C - 24	art.24.3 N.T.A.	P.L. "Le Siepi" in via Oglio/via Adda	urbanizzata	€/mq 104,90
C – 24.2	art.24.2 N.T.A.	Zona S. Romano	urbanizzata	€/mq 93,78
C – 24 PZ	art. 24.4 N.T.A.	S.S. Alto Polesana n° 482 direzione Mantova (zona "le Serre")	Non urbanizzata	€/mq. 25,18
C – 24 PZ	art. 24.4 N.T.A.	Via S. Romano Casetto - Via L.B. Alberti	urbanizzata	€/mq. 105,00
C – 24 PZ	art. 24.4. N.T.A.	Via Po / Mincio	Non urbanizzata	€/mq. 27,27
D - 25	25.A	Strada Chiarine	Non urbanizzata	€/mq. 22,03
D - 26	art. 26 N.T.A.	P.I.P. in proprietà e in diritto di superficie	Urbanizzata	€/mq. 20,00
D – 26.2	art. 26.2. N.T.A.	Area produttiva sovracomunale "Bayer"	Non urbanizzata	€/mq. 15,74

**TABELLA "A1.1" - Aree comprese in Piani di lottizzazione già realizzati.**

TIPO	ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	LIVELLO DI URBANIZZAZIONE	VALORI DI MERCATO	
C4	24.5	Habitat 89 – Zona Ex zuccherificio	Area urbanizzata	€/mq. 110,15	
C4	24.5	S. Marco – via Calvino	Area urbanizzata	€/mq. 108,05	
D4	28	P.L. Ediltur – Via Colombo Supermecato Lidl	Area urbanizzata	€/mq. 111,19	
D4	28	P.L. Padania – S.P. Altopolesana n. 482 – Area relativa ai Centro commerciale "Famila" ed altri.	Area urbanizzata	€/mq. 73,43	

**NOTA:** la data di riferimento per il passaggio di un'area da non urbanizzata a urbanizzata, se non diversamente espresso all'interno della convenzione urbanistica, coincide con l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

**"A2" ZONE F – G**

Per quanto riguarda le aree di standards individuate dal P.R.G. nelle porzioni di territorio al di fuori delle zone di espansione, si applica la formula prevista dall'art. 5bis della L. 359/92, ponendo come valore di mercato l'importo di riferimento riportato nelle Tabelle precedenti, secondo la vocazione dell'area in oggetto ed, eventualmente applicando il coefficiente riduttivo F3, per cui si avrà:

$$\text{Mq. Area} \times [(\text{Valore/mq.} + (\text{Reddito dominicale} \times 10)) : 2 = \text{Imponibile I.C.I.}]$$

**TABELLA ISTAT**

Si riportano qui di seguito i coefficienti ISTAT relativi alle variazioni del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, utilizzati per determinare il valore di stima nelle diverse annualità, partendo dagli importi esposti nel presente documento.

ANNO	% ANNUA	PROGRESSIVA ▼	PROGRESSIVA ▲
Dal 2003 al 2004	4,10%		
Dal 2002 al 2003	4,90%	4,90%	27,5
Dal 2001 al 2002	1,90%	1,90%	22,60%
Dal 2000 al 2001	0,00%	1,90%	20,70%
Dal 1999 al 2000	3,00%	4,90%	20,70%
Dal 1998 al 1999	0,00%	4,90%	17,70%
Dal 1997 al 1998	1,60%	6,50%	17,70%
Dal 1996 al 1997	2,60%	9,10%	16,10%
Dal 1995 al 1996	5,50%	14,60%	13,50%
Dal 1994 al 1995	3,80%	18,40%	8,00%

Dal 1993 al 1994	4,20%	22,60%	4,20%
------------------	-------	--------	-------



# COMUNE DI OSTIGLIA

## Provincia di Mantova

Via Gnocchi Viani n° 16 – 46035 OSTIGLIA – Tel. 0386/302511 – Fax. 0386/800215 – C.F. 00199290206

2)

### **FABBRICATI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO** **STIMA DELLE AREE CORRISPONDENTI**

Come previsto dall'art. 5 comma 6 del D. Lgs. N.504/92 : << 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 legge 5 agosto 1978 n 457, la base è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 , senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.>> , pertanto l'imponibile a cui applicare l'aliquota I.C.I. coinciderà con l'importo risultante dall'applicazione delle successive formule e dall'utilizzo dei valori e dei coefficienti contenuti nelle tabelle sotto esposte.

#### **2.1) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NEL CAPOLUOGO**

(Superficie utile\* d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona = Imponibile I.C.I.

#### **2.2) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE NELLA FRAZIONE**

[(Sup. utile\* d'intervento : Coefficiente di zona) x Valore mq. di zona] X Coeff. di frazione = Imponibile I.C.I.

#### **2.3) CALCOLO IMPONIBILE PER AREE POSTE IN ZONA AGRICOLA**

[(Sup. utile\* + (Sup. area di pertinenza x 0,10)] x Valore mq. di zona = Imponibile I.C.I.

\*Come indicato nei Criteri di Stima approvati con delibera di consiglio n.57/2001, considerato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti non definiscono la Su, si ritiene applicabile la superficie corrispondente alla SL (superficie lorda definita art.5.1.10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente).

Il dato riferito alla SL è desumibile dal progetto allegato alla DIA o Permesso di costruire, depositato presso l'Area Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Ostiglia.

**TABELLA “D” – Valori e coefficienti per aree poste all’interno del centro abitato**

<b>TIPO</b>	<b>ZONA OMOGENEA</b>	<b>COEFFICIENTE DI ZONA</b>	<b>VALORI<sup>1</sup></b>
A1	18 Centro di più antica formazione	1,00	€/mq. 121,68
A2	19 Agglomerati... d’interesse ambientale	1,00	€/mq. 116,44
A2	20 Aree di margine del centro storico	1,00	€/mq. 104,90
B1	21 Zone sature Ed. Intensiva	1,20	€/mq. 116,44
B2	22 Zone sature Ed. semintensiva	0,90	€/mq. 104,90
B3	23 Zone sature Ed. estensiva	0,40	€/mq. 88,12
C2	24.2 Zone parzialmente edificate	0,80	€/mq. 93,78
D1	25 Zone prevalentemente produttive	1,10	€/mq. 38,81
D2	26 Zone esclusivamente produttive	1,00	€/mq. 33,50
D4	28 Zone per uso terziario	1,10	€/mq. 71,75

**TABELLA “D1” – Valori e coefficienti correttivi da applicarsi alla formula 2) aree poste in frazione**

<b>N°</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>ZONA RESIDENZIALE COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE</b>
F1	<b>Frazione di Correggioli</b>	0,60
F2	Zone residenziali che presentano difficoltà a livello di urbanizzazioni	0,85

**TABELLA “E” – Valori per aree poste al di fuori dei centri abitati**

<b>TIPO</b>	<b>ZONA OMOGENEA</b>	<b>VALORI</b>
E1	34.3 Corti agricole degradate e abbandonate	€/mq. 69,23
E2	34.4 Edifici non più asserviti all’attività agricola	€/mq. 77,21
E3	34.5 Edifici isolati esterni al centro edificato	€/mq. 90,21



## TABELLA ISTAT

Si riportano qui di seguito i coefficienti ISTAT relativi alle variazioni del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, utilizzati per determinare il valore di stima nelle diverse annualità, partendo dagli importi esposti nel presente documento.

<b>ANNO</b>	<b>% ANNUA</b>	<b>PROGRESSIVA ▼</b>	<b>PROGRESSIVA ▲</b>
<b>dal 2003 al 2004</b>	<b>4,10%</b>		
<b>dal 2002 al 2003</b>	<b>4,90%</b>	<b>4,9</b>	<b>27,5</b>
Dal 2001 al 2002	1,90%	1,90%	22,60%
Dal 2000 al 2001	0,00%	1,90%	20,70%
Dal 1999 al 2000	3,00%	4,90%	20,70%
Dal 1998 al 1999	0,00%	4,90%	17,70%
Dal 1997 al 1998	1,60%	6,50%	17,70%
Dal 1996 al 1997	2,60%	9,10%	16,10%
Dal 1995 al 1996	5,50%	14,60%	13,50%
Dal 1994 al 1995	3,80%	18,40%	8,00%
Dal 1993 al 1994	4,20%	22,60%	4,20%

Ostiglia, 14/12/06