



**COMUNE DI CUNEO  
SETTORE TRIBUTI**

**LE AREE FABBRICABILI  
NEL P.R.G. 2004**

*VALUTAZIONE DEL VALORE MEDIO AI FINI  
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI*

**DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI  
RIDUTTIVI DEI VALORI MEDI**

**UFFICIO ICI**



## **COEFFICIENTI RIDUTTIVI DEI VALORI MEDI DA APPLICARSI AI VALORI TABELLARI.**

*I coefficienti elencati sono da considerarsi correttivi del valore medio per quelle particelle di terreno comprese in ambiti medio-vasti. I presenti coefficienti non possono applicarsi a quelle aree immediatamente edificabili previa Concessione diretta (es. Lotti di Completamento), ad eccezione del coefficiente di riduzione al punto 4).*

### **1) Coefficiente di riduzione per area soggetta a strumento urbanistico esecutivo (Cr1 = 0,80)**

Le aree in cui l'edificabilità è soggetta ad approvazione di strumento urbanistico esecutivo ha un valore inferiore ad un'area in cui è possibile costruire con Concessione diretta o diretta convenzionata a parità di indice di edificabilità, ossia di quantità costruibili.

Questo da un lato per la dilatazione dei tempi legati all'accordo fra diversi proprietari, dall'altro per i tempi tecnici di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Va comunque considerato che i grandi ambiti possono essere scorporati in comparti di edificazione più limitati con partenza autonoma rispetto all'intero comparto.

Inoltre queste aree sono normalmente sprovviste delle opere di urbanizzazione che verranno generalmente realizzate a scomputo dal promotore per una somma generalmente superiore al puro calcolo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e quota parte della secondaria.

Per questo motivo è applicabile a queste aree un deprezzamento del 20 % da applicare sino alla data di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da parte dell'amministrazione comunale.

Tale riduzione non va confusa con quella legata all'iter del piano nelle sue varie fasi e dalla crescita normale dei valori delle aree dalla data di adozione del Consiglio Comunale del progetto Definitivo del P.R.G. 2004 all'approvazione definitiva da parte della Regione.

E' inoltre possibile applicare il coefficiente riduttivo Cr5.

## **2) Coefficiente di riduzione per incertezza trasferimento cubatura negli ambiti AV. (Cr2= 0,85)**

Come è noto il P.R.G. 2004 introduce il meccanismo della perequazione, ossia concede un indice ridotto di cubatura ad aree potenzialmente inedificabili, quali le aree perifluviali e i terreni scoscesi sui bordi dell'altipiano, al fine di procedere all'acquisizione gratuita da parte del Comune. Il proprietario di tali aree ha come corrispettivo in termine monetario la somma che un soggetto terzo cede in cambio della cubatura utilizzabile in determinati ambiti previsti dal P.R.G. 2004.

Trattandosi di un metodo innovativo e ipotizzando una certa dilatazione dei tempi si prevede l'applicazione a questi ambiti di un coefficiente riduttivo del 15%.

Per questi ambiti sono applicabili solo il coefficiente Cr1 e Cr2, mentre per ovvi motivi non potranno mai essere applicati i coefficienti Cr3, Cr 4 e Cr 5.

## **3) Coefficiente di riduzione per lotto potenziale non fronte strada ossia in seconda fila in ambiti TC6, APT e API (Cr3= 0,90).**

Negli ambiti TC6 "Tessuti per attività polifunzionali", tessuto esistente misto destinato prevalentemente ad attività, caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni produttive e terziarie, negli Ambiti Polifunzionali Integrati (API) e negli Ambiti per funzioni Produttive e Terziarie (APT) la localizzazione del fabbricato rispetto alle strade all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato è importante per la visibilità dell'esercizio commerciale o per l'accessibilità degli automezzi ai fabbricati produttivi ed ai magazzini.

Pertanto si è valutata una riduzione del 10% per quei terreni all'interno degli ambiti medio vasti per cui è ipotizzabile dal disegno del P.R.G. 2004 o in abbozzi di Piano Esecutivo Convenzionato una localizzazione di "seconda fila" o limitrofa all'intero complesso.

Tale coefficiente non va confuso con una localizzazione dell'intero complesso lontano dalle strade principali già esistenti o previste dal P.R.G. 2004 poiché tale differenza tra ambiti è già compresa nei valori medi tabellari.

#### 4) Coefficiente di riduzione per configurazione irregolare del lotto (Cr4=0,85 o 0,95)

E' notorio che una configurazione irregolare del lotto condiziona in modo più o meno significativo la potenzialità edificatoria, a parità di indice di cubatura ed in alcuni casi la preclude per problemi di distanze dai confini e/o da edifici circostanti.

Poiché è necessario rendere oggettivo il concetto di irregolarità si utilizza la seguente formula geometrica di semplice applicazione.

$$F = 16 \times \frac{S}{P^2}$$

Dove:

F = coefficiente di qualificazione dell'irregolarità presente

S = superficie del lotto

P = perimetro del lotto

| Coefficiente                               | riduzione (Cr) |
|--|----------------|
| Con $F > 0,9$ regolare (nessuna riduzione) | 1,00           |
| Con F compreso tra 0,8 e 0,9               | 0,95           |
| Con $F < 0,8$                              | 0,85           |

Tale coefficiente non è utilizzabile negli ambiti AV e in tutti gli ambiti da assoggettare a SUE che già utilizzano il coefficiente di riduzione Cr1, poiché i lotti non sono ancora definiti.

#### 5) Coefficiente di riduzione per opere straordinarie, da realizzare in base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in alcuni ambiti oltre le opere di urbanizzazione normali (Cr5=0,95).

In alcuni ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo le Norme Tecniche di Attuazione prevedono in modo puntuale la realizzazione di opere da parte dal promotore dell'ambito per l'approvazione del relativo strumento urbanistico. Generalmente si tratta di opere di collegamento con la viabilità principale, passaggi pedonali ed opere di mitigazione.

Solo per i terreni compresi in tali particolari ambiti è prevista l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 5%.

## **RIEPILOGO DEI COEFFICIENTI RIDUTTIVI (Cr)**

|     | <b>CASISTICA</b>  | <b>Cr</b> |
|-----|---|-----------|
| Cr1 | Area soggetta a strumento urbanistico esecutivo   | 0,80      |
| Cr2 | Negli ambiti AV (indice di edificabilità virtuale) coefficiente di riduzione per incertezza trasferimento cubatura.               | 0,85      |
| Cr3 | In ambiti APT e API lotto potenziale non fronte strada ossia in seconda fila  | 0,90      |
| Cr4 | Configurazione irregolare con coefficiente derivato dalla formula<br>( $F = 16 \times S/P^2$ ) dove S = superficie, P = perimetro |           |
|     | Con $F > 0,9$ regolare (nessuna riduzione)  | 1,00      |
|     | Con F compreso tra 0,8 e 0,9  | 0,95      |
|     | Con $F < 0,8$   | 0,85      |
| Cr5 | Opere straordinarie da realizzare in particolari ambiti, previste dalle N.T.A del Piano.  | 0,95      |

Dove:

Va = Valore dell'area

Cr = coefficienti riduttivi (Cr1, Cr2, Cr3, Cr4, Cr5)

Vm = Valore medio rettificato

$$Vm = Va \times Cr$$

### **Esempi**

- Lotto compreso in ambito ATF1.MO3 con opere straordinarie da realizzare come specificato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Valore medio area da tabella = 52,06 €/mq di superficie territoriale.

L'ambito è sottoposto ad edificazione previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo quindi si può applicare il *Coefficiente di riduzione Cr1 = 0,80*

L'attuazione è però subordinata alla contemporanea realizzazione di rotatoria sulla trincea ferroviaria quindi è applicabile il *Coefficiente di riduzione Cr5 = 0,95*

Il valore medio rettificato sarà: **Vm = Va x Cr1 x Cr5**, pertanto si otterrà il valore base, imponibile ai fini ICI:  $52,06 \times 0,80 \times 0,95 = 39,57$  €/mq

- Lotto compreso in ambito AV1.AL1 ,

Valore medio area = 16,98 €/mq di superficie territoriale.

Il terreno è compreso in un ambito di perequazione, essendo parte in area perfluviale e parte sul bordo dell'altipiano: il P.R.G. 2004 prevede la cessione della quantità edificabile calcolata su di esso (es. 250 mq di Sul) ad un soggetto terzo, con contestuale cessione gratuita al Comune; è applicabile il *Coefficiente di riduzione* **Cr2 = 0,85**

Il trasferimento di cubatura è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo dell'area che riceve la cubatura e quindi può applicarsi il *Coefficiente di riduzione* **Cr1 = 0,80**

Il valore medio rettificato sarà:  $Vm = Va \times Cr2 \times Cr1 =$  pertanto si otterrà il valore base, imponibile ai fini ICI :  $16,98 \times 0,85 \times 0,80 = 11,55$  €/mq