

COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

REGOLAMENTO ICI

AREE FABBRICABILI

Approvato con delibera C.C. n° 2 del 30.03.2002

Articolo 1
Fonti del potere regolamentare

La disciplina del presente regolamento, ai fini dell'applicazione dell'ICI alle aree fabbricabili per le quali il Comune di Castelnuovo Magra è soggetto attivo, integra le norme corrispondenti del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n.° 504, in forza delle previsioni di cui agli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n.° 446, con riguardo alle materie indicate nelle lettere a), f) e g) dell'art. 59.

Articolo 2
Aree fabbricabili ai fini ICI

E' area fabbricabile soggetta ad imposizione l'area prevista come edificabile in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.

Il valore imponibile è dato dal valore venale in comune commercio, avendo riguardo all'ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso, agli eventuali oneri di adattamento del terreno, ai prezzi medi di mercato.

Per le aree fabbricabili di insediamenti produttivi si segue la stessa metodologia di calcolo del valore imponibile I.C.I.

Articolo 3
Aree fabbricabili pertinenziali

Le aree costituenti pertinenza di fabbricato non sono tassabili autonomamente. Detto carattere è accertato all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Le aree costituenti pertinenza di fabbricato perdono tale carattere e sono perciò tassabili come aree fabbricabili dalla data in cui è rilasciata la concessione edilizia per edificare sulle stesse.

Per accertare il carattere pertinenziale delle aree poste a servizio di fabbricati già esistenti si fa riferimento alle risultanze catastali, salva la possibilità di prova contraria.

Articolo 4
Aree fabbricabili agricole

Ai sensi della circolare Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate – del 14 giugno 1993 n°9 (Supplemento ordinario n°53 alla G.U. del 18 giugno 1993 n° 141) il Comune di Castelnuovo Magra risulta inserito nell'elenco dei comuni nel cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'I.C.I. ai sensi dell'art. 7 comma 1 lettera h del D.Lgs 504/92.

I terreni agricoli che possiedono le caratteristiche di area fabbricabile, come definita nel precedente art. 2 sono comunque assoggettati all'I.C.I. come aree fabbricabili, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle modalità dell'utilizzo medesimo.

Per i terreni agricoli che non possiedono le caratteristiche di area fabbricabile si osservano le indicazioni di cui alla circolare sopra richiamata.

Articolo 5 *Ambiti*

Il territorio comunale è suddiviso per ambiti omogenei individuati secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazione di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo della strumentazione urbanistica vigente.

Sulla base del vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) sono individuati i seguenti ambiti e sottoambiti:

1. Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.
Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia
Sottoambito omogeneo o autonomo A
Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
Sottoambito eterogeneo della via Aurelia
Sottoambito dei nuclei centrali di Molicciara e Colombiera
2. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Sottoambito omogeneo di tipo specialistico
3. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Completamento, completamento convenzionato
4. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
Colline del Sole
5. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione
Distretto della via Aurelia
Distretto ex Cava Filippi
Distretto di via Tavolara
Distretto di Paduletti
Sostituzione da n.° 1 a 6

Le allegata planimetrie che rappresentano geograficamente la sopra esposta suddivisione territoriale, fanno parte integrante del presente regolamento.

Articolo 6 *Determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili*

Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale determina periodicamente, (di norma con cadenza biennale) per gli ambiti omogenei indicati all'articolo 5, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio come stabilito dall'art. 5, comma 2 del D.L. 504/1992, non si fa luogo ad accertamenti del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le suddette aree risulti versata in base ai valori non inferiori a quelli risultanti dall'applicazione della metodologia di calcolo di cui agli articoli seguenti.

Qualora il valore venale in comune commercio di un'area fabbricabile, indicato nel rogito notarile o in altri atti pubblici o privati di trasferimento o di costituzione di diritti reali, risultasse maggiore di quello sopra determinato, l'imposta dovrà essere calcolata sul valore ivi indicato a partire dall'anno d'imposta per il quale è consentito l'accertamento.

L'accertamento periodico del valore medio in comune commercio di seguito individuato come (V.M) viene assunto sulla base delle indicazioni fornite dalla Commissione per le aree fabbricabili come individuata al successivo art. 10.

Il valore imponibile delle aree fabbricabili individuato come (V.I), da assumere per il calcolo dell'imposta viene determinato nel seguente modo:

per le aree ricomprese negli ambiti 1,2	$V.I = V.M * S * K 1x$
per le aree ricomprese nell' ambito 3, 4	$V.I = V.M * S * K 2x$
per le aree ricomprese nell'ambito 5	$V.I = V.M * S * K 3x$

dove:

V.I=	valore imponibile a mq dell'area fabbricabile
V.M=	valore medio in comune commercio a mq dell'area fabbricabile
S=	superficie in mq dell'area fabbricabile
Kn=	coefficiente di adeguamento

Articolo 7

Valori medi in comune commercio degli ambiti

Tali valori , come anticipato, vengono determinati sulla base delle indicazioni fornite dalla Commissione per le aree fabbricabili. Risulteranno determinati a partire dal 19.09.01, data di efficacia delle previsioni urbanistiche contemplate nello strumento urbanistico e saranno relativi a:

- Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.
- Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
- Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
- Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione.

I valori in comune commercio delle aree fabbricabili saranno desunti tra l'altro da indagini dirette, interviste presso gli operatori del settore immobiliare, dall'analisi delle dichiarazioni o comunicazioni dei contribuenti e dalle rilevazioni presso la Conservatoria dei valori degli atti immobiliari di compravendita o di esproprio, tenendo conto dell'incidenza del valore delle aree sul valore di mercato degli immobili di nuova costruzione.

Articolo 8

Coefficienti di adeguamento

I coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei 1, 2 e 4 , riferiti alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante e all'estensione del lotto sono i seguenti:

- K1a = 1.2 si considera il 120% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali del sottoambito omogeneo di tipo specialistico e colline del Sole, area di insediamento residenziale

- K1b = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
- K1c = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei sottoambiti omogeneo o autonomo, eterogeneo della via Aurelia e dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera
- K1d = 0.7 si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile di superficie superiore a 1500 mq ad esclusione di quelle inserite in sottoambito omogeneo di tipo specialistico e Colline del Sole
- K1e = 0.5 si considera il 50% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito Coline del Sole, fuori dall'area di insediamento residenziale
- K1f = 0.3 si considera il 30% del valore per l'area che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie o conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica.
- K1g = 0.0 non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono inedificabili di fatto o inserite nei Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia.

E' possibile inserire nella formula del calcolo del valore imponibile(V.I.) come ulteriore fattore, i coefficienti **K1d**, **K1f**, **K1g**, qualora ricorrano le condizioni previste dagli stessi.

I coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 3 sono i seguenti:

- K2a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata
- K2b = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento convenzionato " nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata

I coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 5 riferiti alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, vincoli sovraordinati, all'indice di utilizzazione territoriale e alla loro accessibilità, sono i seguenti:

- K3a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del Distretto di trasformazione della Via Aurelia, Cava Filippi
- K3b = 0.7 si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei distretti di trasformazione di via Tavolara, paduletti e interventi di sostituzione da 1 a 6

Articolo 9

Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione della metodologia di calcolo ai sensi del precedente art.6, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

Nel caso di non divisibilità del valore imponibile delle aree fabbricabili, il contribuente può chiedere all'ufficio tributi un parere preventivo sulla valutazione della propria area fabbricabile. La richiesta di parere deve contenere una proposta di valore dell'area fabbricabile e la specificazione dei sottoindicati parametri sui quali si fonda la valutazione dell'edificabilità dell'area:

- ubicazione
- accessibilità
- tessuto edilizio circostante
- possesso di opere di urbanizzazione
- situazione urbanistica
- estensione del lotto

L'ufficio deve comunicare il parere al contribuente entro 60 giorni dalla richiesta. La mancata risposta dell'ufficio entro il termine, equivale a silenzio-assenso.

L'interpello è escluso se è intervenuto l'accertamento o, comunque, è iniziato il controllo, con atti istruttori aventi rilevanza esterna, ad esempio questionari, ecc.

Articolo 10

Commissione per le aree fabbricabili

E' istituita la commissione per le aree fabbricabili con il compito di formulare proposte per:

- aggiornare gli ambiti omogenei in relazione alla strumentazione urbanistica vigente e di nuova formazione
- aggiornare i valori delle aree in riferimento ai valori medi di mercato in comune commercio
- aggiornare i coefficienti di adeguamento in base all'esperienza acquisita
- applicare, ove necessario, ulteriori coefficienti di adeguamento con il quale tener conto di situazioni particolari
- aggiornare il presente regolamento

La commissione è composta dal responsabile dell'Ufficio ICI, quale coordinatore, dal responsabile del settore Assetto-Territorio, e da operatori esperti del mercato immobiliare locale, nonché dai capigruppo consiliari o loro delegati. Il coordinatore potrà comunque chiamare a farne parte altri componenti esperti in materia.

Articolo 11

Disposizioni transitorie

In sede di prima applicazione del presente regolamento la Giunta Comunale provvede alla determinazione dei valori di cui al 1° comma art 6 entro 30 giorni dall'adozione del presente atto.



**COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA
PROVINCIA DELLA SPEZIA**

VERBALE DELLA COMMISSIONE PER LE AREE FABBRICABILI

L'anno duemiladue, il giorno 23 del mese di aprile alle ore 17,00 in una sala del Comune intestato si è riunita la Commissione per le aree fabbricabili nelle persone dei signori:

- PASTINA Katia (Responsabile Ufficio I.C.I.)	Coordinatore	presente
- PAITA Pierpaolo (Responsabile Assetto-Territorio)	Membro	presente
- MORACHIOLI Massimo (Consigliere Comunale)	Membro	presente
- TOSINI Marco (Consigliere Comunale)	Membro	presente
- DEVOTI Bruno (Consigliere Comunale)	Membro	presente
- GIOVANELLI Dini (Consigliere Comunale)	Membro	assente
- MAZZI Euro (Consigliere Comunale)	Membro	assente
- GALLI Marco (Esperto settore immobiliare)	Membro	presente
- ROSSI Francesco (Esperto settore immobiliare)	Membro	presente
- SPERA Pasquale (Esperto settore immobiliare)	Membro	presente
- AMBROSINI Roberto (Addetto ufficio I.C.I.)	Segretario	presente

La Commissione

Visto l'art 10 del regolamento Comunale I.C.I. sulle aree fabbricabili approvato con deliberazione C.C. n°2 del 30 marzo 2002;

Verificata e riconosciuta regolare la propria costituzione disposta con provvedimento del 20.04.2002 ;

Preso atto

Che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) prevede la suddivisione del territorio comunale in ambiti e sottoambiti omogenei individuati secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo delle strumentazioni urbanistiche vigenti e precisamente:

1. **Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.**
Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia
Sottoambito omogeneo o autonomo A
Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
Sottoambito eterogeneo della via Aurelia
Sottoambito dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera

2. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Sottoambito omogeneo di tipo specialistico
3. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Completamento, completamento convenzionato
4. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
Colline del Sole

5. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione
 - Distretto della via Aurelia*
 - Distretto ex Cava Filippi*
 - Distretto di via Tavolara*
 - Distretto di Paduletti*
 - Sostituzione da n.° 1 a 6*

che l'art. 8 del regolamento comunale sulle aree fabbricabili, in riferimento alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed all'estensione del lotto, stabilisce dei coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei e precisamente:

coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei 1, 2 e 4

- | | | |
|-----|-------|---|
| K1a | = 1.2 | si considera il 120% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali del sottoambito omogeneo di tipo specialistico e colline del Sole, area di insediamento residenziale |
| K1b | = 1 | si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo |
| K1c | = 0.8 | si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei sottoambiti omogeneo o autonomo, eterogeneo della via Aurelia e dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera |
| K1d | = 0.7 | si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile di superficie superiore a 1500 mq ad esclusione di quelle inserite in sottoambito omogeneo di tipo specialistico e Colline del Sole |
| K1e | = 0.4 | si considera il 50% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito Colline del Sole, fuori dall'area di insediamento residenziale |
| K1f | = 0.3 | si considera il 30% del valore per l'area che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie o conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica. |
| K1g | = 0.0 | non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono inedificabili di fatto o inserite nei Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia. |

E' possibile inserire nella formula del calcolo del valore imponibile(V.I.) come ulteriore fattore, i coefficienti **K1d, K1f, K1g**, qualora ricorrano le condizioni previste dagli stessi.

coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 3

- | | | |
|-----|-------|---|
| K2a | = 1 | si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata |
| K2b | = 0.8 | si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento convenzionato " nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata |

coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 5

- K3a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del Distretto di trasformazione della Via Aurelia, Cava Filippi
- K3b = 0.7 si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei distretti di trasformazione di via Tavolara, paduletti e interventi di sostituzione da 1 a 6

Stabilisce

che i valori medi ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili site nel Comune, considerato la suddivisione in ambiti omogenei del territorio, considerate le particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed ai coefficienti di adeguamento prestabiliti, sono così quantificati:

1. Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 15,00

Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia $k1g = 0,0$

Sottoambito omogeneo o autonomo A $k1c = 0,8$

Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali $k1a = 1,2$

Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo $k1b = 1$

Sottoambito eterogeneo della via Aurelia $k1c = 0,8$

Sottoambito dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera $k1c = 0,8$

(se le aree fabbricabili sono superiori a 1500 mq) $k1d=0,7$

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) $k1f=0,3$

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

2. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Sottoambito omogeneo di tipo specialistico $k1a = 1,2$

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) $k1f = 0,3$

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

3. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Completamento $k2a = 1$

Completamento convenzionato $k2b = 0,8$

4. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale. Valore Medio a mq stabilito €. 25,00

Colline del Sole $k1a=1,2$

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) $k1f = 0,3$

(fuori dall'area di insediamenti residenziale) $k1e = 0,4$

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

**5. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione.
Valore Medio a mq stabilito €. 40,00**

Distretto della via Aurelia k3a = 1

Distretto ex Cava Filippi k3a = 1

Distretto di via Tavolara K3b = 0,7

Distretto di Paduletti k3b = 0,7

Sostituzione da n.o 1 a 6 k3b = 0,7

La commissione ha aggiornato da 0,5 a 0,4 il coefficiente di adeguamento **K1e**, coefficiente riferito alle aree fabbricabili inserite all'interno del sottoambito Colline del Sole, fuori dalle aree di insediamento residenziale.

Letto, confermato e sottoscritto

VALORI DAL 2007 IN POI



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA PROVINCIA DELLA SPEZIA

VERBALE DELLA COMMISSIONE PER LE AREE FABBRICABILI

L'anno duemilasette, il giorno 04 del mese di maggio alle ore 10,00 in una sala del Comune intestato si è riunita la Commissione per le aree fabbricabili nelle persone dei signori:

- PASTINA Katia (Responsabile Ufficio I.C.I.)	Coordinatore	presente
- PAITA Pierpaolo (Responsabile Assetto-Territorio)	Membro	presente
- NERI Gianni (Consigliere Comunale)	Membro	assente
- RIDOLFI Matteo (Consigliere Comunale)	Membro	assente
- FAUSTI Maurizio (Consigliere Comunale)	Membro	assente
- MAZZI Euro (Consigliere Comunale)	Membro	presente
- GALLI Marco (Esperto settore immobiliare)	Membro	presente
- ROSSI Francesco (Esperto settore immobiliare)	Membro	presente
- SPERA Pasquale (Esperto settore immobiliare)	Membro	assente
- AMBROSINI Roberto (Addetto ufficio I.C.I.)	Segretario	presente

La Commissione

Visto l'art 10 del regolamento Comunale I.C.I. sulle aree fabbricabili approvato con deliberazione C.C. n°2 del 30 marzo 2002;

Verificata e riconosciuta regolare la propria costituzione disposta con provvedimento del 27.04.2007 ;

Preso atto

Che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) prevede la suddivisione del territorio comunale in ambiti e sottoambiti omogenei individuati secondo parametri rispondenti a perimetrazioni fisico-geografiche, a dotazioni di infrastrutture e servizi, alle previsioni di sviluppo delle strumentazioni urbanistiche vigenti e precisamente:

6. Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata.
Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia
Sottoambito omogeneo o autonomo A
Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali
Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
Sottoambito eterogeneo della via Aurelia
Sottoambito dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera
7. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.
Sottoambito omogeneo di tipo specialistico
8. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata.

Completamento, completamento convenzionato

9. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale.
Colline del Sole

10. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione

Distretto della via Aurelia
Distretto ex Cava Filippi
Distretto di via Tavolara
Distretto di Paduletti
Sostituzione da n.° 1 a 6

che l'art. 8 del regolamento comunale sulle aree fabbricabili, in riferimento alle particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed all'estensione del lotto, stabilisce dei coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei e precisamente:

coefficienti di adeguamento per gli ambiti omogenei 1, 2 e 4

- K1a = 1.2 si considera il 120% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali del sottoambito omogeneo di tipo specialistico e colline del Sole, area di insediamento residenziale
- K1b = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo
- K1c = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei sottoambienti omogeneo o autonomo, eterogeneo della via Aurelia e dei nuclei centrali di Mollicciara e Colombiera
- K1d = 0.7 si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile di superficie superiore a 1500 mq ad esclusione di quelle inserite in sottoambito omogeneo di tipo specialistico e Colline del Sole
- K1e = 0.4 si considera il 50% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del sottoambito Colline del Sole, fuori dall'area di insediamento residenziale
- K1f = 0.3 si considera il 30% del valore per l'area che, per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie o conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica.
- K1g = 0.0 non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili", per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono inedificabili di fatto o inserite nei Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia.

E' possibile inserire nella formula del calcolo del valore imponibile(V.I.) come ulteriore fattore, i coefficienti **K1d, K1f, K1g**, qualora ricorrano le condizioni previste dagli stessi.

coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 3

- K2a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata
- K2b = 0.8 si considera l' 80% del valore per l'area fabbricabile individuata come "completamento convenzionato" nell'ambito omogeneo di riqualificazione in area urbanizzata

coefficienti di adeguamento per l' ambito omogeneo 5

- K3a = 1 si considera il 100% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno del Distretto di trasformazione della Via Aurelia, Cava Filippi
- K3b = 0.7 si considera il 70% del valore per l'area fabbricabile inserita all'interno dei distretti di trasformazione di via Tavolara, paduletti e interventi di sostituzione da 1 a 6

Stabilisce

che i valori medi ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili site nel Comune, considerato la suddivisione in ambiti omogenei del territorio, considerate le particolari condizioni di ubicazione delle aree, alla loro accessibilità, alla qualità del tessuto edilizio circostante ed ai coefficienti di adeguamento prestabiliti, sono così quantificati:

6. Ambito di riqualificazione e conservazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 15,00

Centri storici di Castelnuovo Magra e Vallecchia $k1g = 0,0$

Sottoambito omogeneo o autonomo A $k1c = 0,8$

Sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali $k1a = 1,2$

Sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo $k1b = 1$

Sottoambito eterogeneo della via Aurelia $k1c = 0,8$

Sottoambito dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera $k1c = 0,8$

(se le aree fabbricabili sono superiori a 1500 mq) $k1d=0,7$

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) $k1f=0,3$

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

7. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Sottoambito omogeneo di tipo specialistico $k1a = 1,2$

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) $k1f = 0,3$

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

8. Ambito di riqualificazione in area urbanizzata. Valore Medio a mq stabilito €. 50,00

Completamento $k2a = 1$

Completamento convenzionato $k2b = 0,8$

9. Ambito rappresentato da territori di presidio ambientale. Valore Medio a mq stabilito €. 12,50

Colline del Sole k1a=1,2

(se le aree per conformazione non consentono il rispetto delle distanze dai confini o sono gravate da altri vincoli previsti dalla norma urbanistica) k1f = 0,3

(fuori dall'area di insediamenti residenziale) k1e = 0,4

(non hanno valore impositivo le aree che pur ricadendo in "zone fabbricabili" per effetto dell'esistenza di vincoli di natura giuridico-amministrativa sono in edificabili di fatto)

10. Ambito rappresentato da distretti di trasformazione e sostituzione.

Valore Medio a mq stabilito € 63,00

Distretto della via Aurelia k3a = 1

Distretto ex Cava Filippi k3a = 1

Distretto di via Tavolara K3b = 0,7

Distretto di Paduletti k3b = 0,7

Sostituzione da n.o 1 a 6 k3b = 0,7

La commissione ha aggiornato da 0,5 a 0,4 il coefficiente di adeguamento **K1e**, coefficiente riferito alle aree fabbricabili inserite all'interno del sottoambito Colline del Sole, fuori dalle aree di insediamento residenziale.

Letto, confermato e sottoscritto