

IPOTESI DI PROGETTAZIONE DI UN S.I.T. PER IL PROCESSO DI QUANTIFICAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

Si considerano i due momenti, adozione e approvazione, in quanto da un punto fiscale un terreno inserito in un piano urbanistico generale con possibilità edificatoria, assume dalla data di adozione caratteristiche diverse rispetto ai terreni non inclusi in zone edificabili. Basta l'adozione del piano urbanistico per modificare la tassazione dei terreni edificabili. Nel processo di quantificazione dei valori delle aree fabbricabili si evidenzierà anche il delta, o scarto, tra i valori determinati con il piano urbanistico adottato e i valori determinati con il piano urbanistico approvato.

CARTOGRAFIA DI BASE



CARTOGRAFIA SUPPLEMENTARE



Alcune tipologie di parametri considerati
Parametri di natura estrinseca:
 destinazione urbanistica;
 localizzazione nel contesto del territorio comunale.
Parametri di natura intrinseca:
 caratteristiche di posizione;
 dimensioni e morfologia delle aree prese in esame.

Individuazione parametri da considerare per la determinazione dei valori aree edificabili e analisi (modello valutativo)

Modello valutativo che consente:
 Omogeneità dell'applicazione del metodo di stima;
 Maggiore aderenza alla realtà nella determinazione dei valori;
 Semplificazione nella gestione dei tributi locali (ICI).

- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEDOTTI DALLE N.T.A.**
- 1) **Su - Superficie utile**
 1a) Su edilizia residenziale
 Data dalla somma delle sup. lorde di tutti i piani fuori ed entro terra salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale;
 1b) Su edilizia produttiva
 Data dalla somma delle sup. lorde di tutti i piani fuori ed entro terra con esclusioni delle sup. relative agli impianti tecnologici.
 - 2) **St - Superficie territoriale**
 Viene espressa in Ha ed individua l'estensione di una zona omogenea dello strumento urbanistico generale.
 - 3) **Sf - Superficie fondiaria**
 Espressa in mq. È la sup. suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla St una volta dedotte le aree per le urbanizzazioni.
 - 4) **Ut - Indice di Utilizzazione territoriale**
 Rappresenta la massima sup. utile realizzabile per ogni unità di St (espressa in mq/Ha)
 - 5) **Uf - Indice di Utilizzazione fondiaria**
 Rappresenta la massima sup. utile realizzabile per ogni unità di Sf.

ZONE DI MERCATO OMOGENEE E VALORI MEDI

Realizzazione di una carta tematica dei valori delle zone omogenee per destinazione urbanistica.
 Stima delle aree edificabili con minore aleatorietà dovuta alla possibilità di quantificare aspetti qualitativi delle singole aree

Realizzazione di una carta tematica dei valori delle zone omogenee per destinazione urbanistica.
 Stima dell'area edificabile in funzione della destinazione urbanistica e della zona di mercato omogenea di appartenenza