



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055 www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

COPIA
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 113 DEL 26-05-2014

OGGETTO: Art. 4 del Regolamento Comunale per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria: determinazione dei valori delle aree edificabili.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventisei del mese di maggio alle ore 12:45, presso questa sede Comunale a seguito di apposito avviso diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

GIANASSI GIANNI	Sindaco	P
NICCOLI IVANA	Assessore	P
ANDORLINI MASSIMO	Assessore	P
APPELLA ERNESTO	Assessore	P
BANCHELLI ANDREA	Assessore	P
CAMARDO DOMENICO	Assessore	P
CONTI CATERINA	Assessore	P
DROVANDI ROBERTO	Assessore	P
MANNINI ANTONELLA	Assessore	P
SOLDI MAURIZIO ULIVO	Assessore	P

PRESENTI N. 10 - ASSENTI N. 0

PARTECIPA alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa LANDI PATRIZIA.

PRESIEDE il Sindaco Sig. GIANASSI GIANNI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (di seguito denominata ICI);
- in particolare, l'art. 1 del suddetto D.Lgs. che al comma 2, indica quale presupposto dell'ICI, tra l'altro il possesso di aree edificabili e l'art. 5, comma 5 contenente disposizioni in ordine al valore delle stesse;
- l'art. 59, comma 1, lettera g, del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997, il quale stabilisce che i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- il Regolamento per l'applicazione dell'IMU approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 14/03/2012 e s.m.i.;
- in particolare l'art. 4 *“Determinazione valore aree fabbricabili”* del suddetto Regolamento il quale prevede al comma 1 che *“Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso l'Amministrazione, con specifico provvedimento della Giunta Comunale, può determinare, periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune”* ed al comma 3 *“Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art.5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dall'Amministrazione con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo”*;
- il Regolamento per l'applicazione della TASI approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 28/03/2014;
- il Secondo Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18 aprile 2013 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014;
- la delibera CC n. 34 del 08/04/2014 riguardante la *“Monetizzazione finalizzata al reperimento di risorse per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico e delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico non cedute”*;

CONSIDERATO CHE la determinazione dei valori delle aree fabbricabili con apposito atto consente al tempo stesso non solo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, ma anche e soprattutto di raggiungere obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini stessi;

RITENUTO PERTANTO OPPORTUNO formulare le indicazioni cui riferirsi ai fini della stima del valore delle aree edificabili in relazione all'applicazione dell'IMU e della TASI, procedendo alla determinazione del valore di riferimento, secondo la loro destinazione e capacità edificatoria;

TENUTO CONTO CHE:

- La determinazione dei suddetti valori di riferimento per le aree edificabili è effettuata al solo fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata

versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

- Ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, non si darà luogo ad accertamento del loro maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello indicato con la presente deliberazione;
- Rimane fermo il principio previsto dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 in base al quale il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio;
- Tale determinazione di valore viene fatta avuto riguardo al nuovo strumento urbanistico in vigore e con effetto dal 1° gennaio 2014;

PRESO ATTO della relazione congiunta del Geom. Annalisa Dessì e della Dott.ssa Cinzia Cao esplicativa del metodo di calcolo utilizzato per la determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (allegato A);

VISTI i pareri rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs. 267/2000;

CON votazione;

DELIBERA

1) Di prendere atto della relazione di stima redatta congiuntamente dal Geom. Annalisa Dessì e dalla Dott.ssa Cinzia Cao, allegata sub A) alla presente delibera a formarne parte integrante e sostanziale, e di approvarne *in toto* il contenuto;

2) Di determinare, in un'ottica di equità, trasparenza e semplificazione nei rapporti con i cittadini, i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2014 ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI), distinti per singole schede di intervento come segue:

a) valori indicati nella TABELLA A della relazione di stima per i singoli interventi previsti nel 1° Regolamento Urbanistico ancora attivi (schede nere);

b) valori indicati nella TABELLA B della relazione di stima per i singoli interventi previsti nel 2° Regolamento Urbanistico (schede rosse);

c) valori indicati nella TABELLA C (valori residuali) della relazione di stima per i lotti liberi, per i complessi produttivi suscettibili di trasformazione (schede viola) e per tutti gli altri interventi residuali assimilabili alle aree fabbricabili (come ad es. demolizione di fabbricati, interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione di singole unità immobiliari, qualora accatastate in categorie F qualunque essa sia - prive di rendita, etc.), da considerarsi a tutti gli effetti aree edificabili, la cui valutazione dovrà essere effettuata considerando la SUL massima realizzabile secondo gli indici stabiliti nelle Norme Generali o, se presente, da progetto (con presentazione della dichiarazione IMU);

d) per le aree soggette a vincolo di esproprio ai fini valutativi si distinguono gli interventi in due categorie sulla base della differente potenzialità edificatoria:

- d1) interventi con una potenzialità edificatoria minima:
- Interventi di laminazione (AG-lam);
 - Parcheggi pubblici (P);

- Verde pubblico (V);
 - Rete viaria da realizzare;
 - Spettacoli viaggianti (Cir).
- valutati a € 2,14 mq di superficie territoriale
- d2) interventi con una potenzialità edificatoria ridotta:
- Parchi pubblici e impianti sportivi (AG-v);
 - Istruzione (AS);
 - Istruzione superiore all'obbligo (AG-s)
- valutati a € 6,03 mq di superficie territoriale.

Di stabilire che solo qualora il versamento dell'imposta sia stato effettuato utilizzando almeno i sopraindicati valori, il recupero quinquennale dell'eventuale differenza di imposta che dovesse derivare dalla liquidazione della stessa sulla base dell'indennità definitiva verrà effettuato da parte del Servizio Entrate senza sanzioni;

3) Di stabilire che tali valori sono determinati, esclusivamente ai fini del calcolo delle imposte comunali IMU e TASI, per terreni liberi da vincoli straordinari che ne limitino la potenzialità edificatoria, ad eccezione delle Spese Extra relative all'Edilizia Residenziale Sociale ed al Rischio Idraulico, come meglio definite nella Relazione di Stima allegata;

4) Di stabilire che tali valori rimarranno invariati per tutto il periodo di vigenza del Secondo Regolamento Urbanistico salvo approvazione di eventuali varianti che dovessero modificare sostanzialmente i parametri utilizzati per la stima;

5) Di prendere atto che ai sensi dell'art. 4 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, il Servizio Entrate non procederà ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

6) Di consentire, in ottemperanza allo statuto dei diritti del contribuente e valutato i tempi ristretti in relazione alla scadenza del versamento dell'acconto della prima rata dell'Imposta Municipale Propria e del Tributo sui Servizi Indivisibili, il conguaglio a saldo per l'eventuale differenza che dovesse riscontrarsi;

DELIBERA altresì

Con votazione _____ di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI SU DELIBERAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.8.2000 N. 267 e ss.mm.ii.

OGGETTO: Art. 4 del Regolamento Comunale per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria: determinazione dei valori delle aree edificabili.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile della SETTORE SERVIZI FINANZIARI, esprime sulla delibera in oggetto, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' TECNICA.

Sesto Fiorentino, 23-05-2014

**IL RESPONSABILE DELLA
SETTORE SERVIZI FINANZIARI
f.to CAO CINZIA**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 18.8.2000 n. 267, esprime parere **Favorevole**, in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE.

Sesto Fiorentino, 23-05-2014

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI FINANZIARI
f.to SODI MARIA**

=====
=====
Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to GIANASSI GIANNI

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to LANDI PATRIZIA

=====
=====
Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Sesto Fiorentino,

IL SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

=====
=====
PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata in copia all'Albo Pretorio del Comune di Sesto Fiorentino dal _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Registrato al n. _____

=====
=====
ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, undicesimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

Sesto Fiorentino,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to LANDI PATRIZIA



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Allegato A)

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA E TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI

PREMESSE

Il D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'ICI, indica quale presupposto impositivo il possesso di immobili, comprese le aree edificabili, che, ai sensi dell'art. 2, sono definite come quelle aree utilizzabili a scopo edificatorio 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 espropriazione per pubblica utilità. 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.

D'altro canto, è facoltà delle Amministrazioni determinare i valori di riferimento, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso (art. 59 c. 1 lettera g D.Lgs. 446/1997). Tali articoli di legge sono espressamente richiamati nella normativa dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e pertanto il Comune di Sesto Fiorentino ha ritenuto opportuno inserire anche nel Regolamento per l'applicazione dell'IMU (cui rinvia anche il Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa sui Servizi Indivisibili), l'art. 4 "*Determinazione valore aree fabbricabili*" che attribuisce alla Giunta Comunale la possibilità di determinare, periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

A seguito dell'approvazione del Secondo Regolamento Urbanistico Comunale (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 18 aprile 2013 e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2014 - di seguito 2° RU) si è ritenuto opportuno procedere ad una nuova valutazione delle aree edificabili ai soli fini del pagamento dei tributi comunali, così come già fatto precedentemente con D.G. 102/2007 per il Primo Regolamento Urbanistico Comunale (di seguito 1° RU).

Le valutazioni sono state effettuate per ogni singolo intervento specificamente normato nell'Appendice 1 del 1° RU (cd. schede nere) (*Tav. 4 e 5*) - con le relative varianti - e del 2° RU (cd. schede rosse) (*Tav. 6, 7 E 8*), escludendo dal calcolo solo le schede (o porzioni di esse) che prevedono il mantenimento degli edifici esistenti. Lo stesso procedimento è stato utilizzato anche per i seguenti piani attuativi: Piano di Recupero area ex Longinotti, Piano di Recupero del Complesso ex-Manifattura di Doccia, PL1 e PL13 (ex AUNC III).

Nel caso in cui sia previsto il mantenimento degli edifici esistenti (come ad esempio nella ristrutturazione edilizia) invece *non* sono stati determinati dei valori specifici per la scheda o porzione della stessa, in quanto le imposte verranno assolate sulla base della rendita catastale dell'immobile. Solo al momento in cui gli immobili dovessero essere demoliti o accatastati in categoria F (qualunque essa sia) priva di rendita, gli stessi verranno considerati aree edificabili a tutti gli effetti e la valutazione dovrà essere effettuata con le tabelle residuali riportate nell'apposita sezione considerando la SUL massima realizzabile secondo gli indici stabiliti nelle Norme Generali o, se presente, da progetto (attenzione: in tal caso è obbligatorio presentare la dichiarazione IMU, trattandosi di una fattispecie cui consegue una variazione del valore venale in comune commercio). Stesso discorso vale per i complessi produttivi suscettibili di trasformazione (cd. schede viola) nonché per i lotti liberi e tutti gli altri interventi residuali assimilabili alle aree fabbricabili (come ad es. interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione di singole unità immobiliari, qualora accatastate in categorie prive di rendita, etc). Teniamo conto infine che

un'area edificabile non può essere considerata pertinenza del fabbricato a meno che non intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che sterilizzi in concreto e stabilmente lo "ius edificandi", che renda cioè impossibile una diversa destinazione a meno di operare una radicale trasformazione e che perciò non costituisca un semplice collegamento funzionale, rimovibile in qualunque momento.

PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO PER INTERVENTI SPECIFICAMENTE NORMATI

Il procedimento di stima adottato, in continuità con quello utilizzato nella precedente delibera di Giunta n. 102/2007, è quello della stima analitica con riferimento al valore di trasformazione, in cui si assume che il valore dell'area corrisponda alla differenza tra il valore di mercato degli immobili e i costi necessari alla loro realizzazione. La formula di matematica finanziaria utilizzata è

$$V_{AF} = \frac{VM_F - (CC + Ou + Ex + u)}{q}$$

Dove: V_{AF} = Valore area fabbricabile;
 VM_F = Valore di mercato dei fabbricati;
 CC = Costo di costruzione dei fabbricati;
 Ou = Oneri di Urbanizzazione e Contributo del Costo di Costruzione;
 Ex = Spese extra
 u = Utile d'impresa;
 q = Fattore di anticipazione.

Il valore stimato si riferisce a terreni liberi da vincoli straordinari che ne limitino la fattibilità/potenzialità edificatoria, ad esclusione di quelli di seguito definiti come Spese Extra (Ex), come i contributi quantificati direttamente dal Settore Assetto del Territorio.

a) Zona territoriale di ubicazione.

Il tessuto urbano del Comune di Sesto Fiorentino ha una distribuzione lungo la direttrice Firenze-Prato ed è caratterizzato dalla presenza di colline nella parte nord e della piana nella parte sud (*Tav. 1 e 2*).

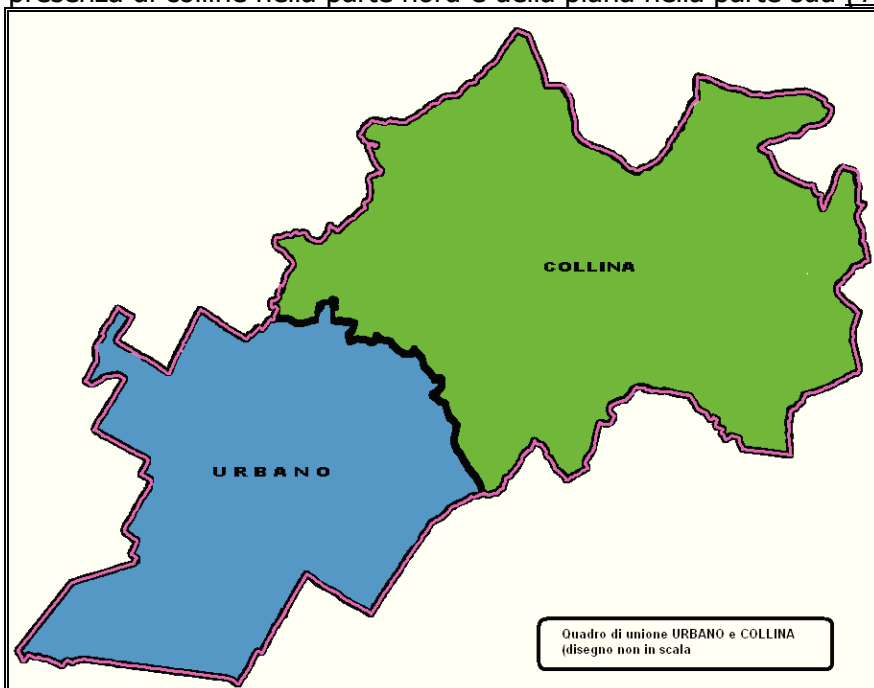


TAVOLA 1

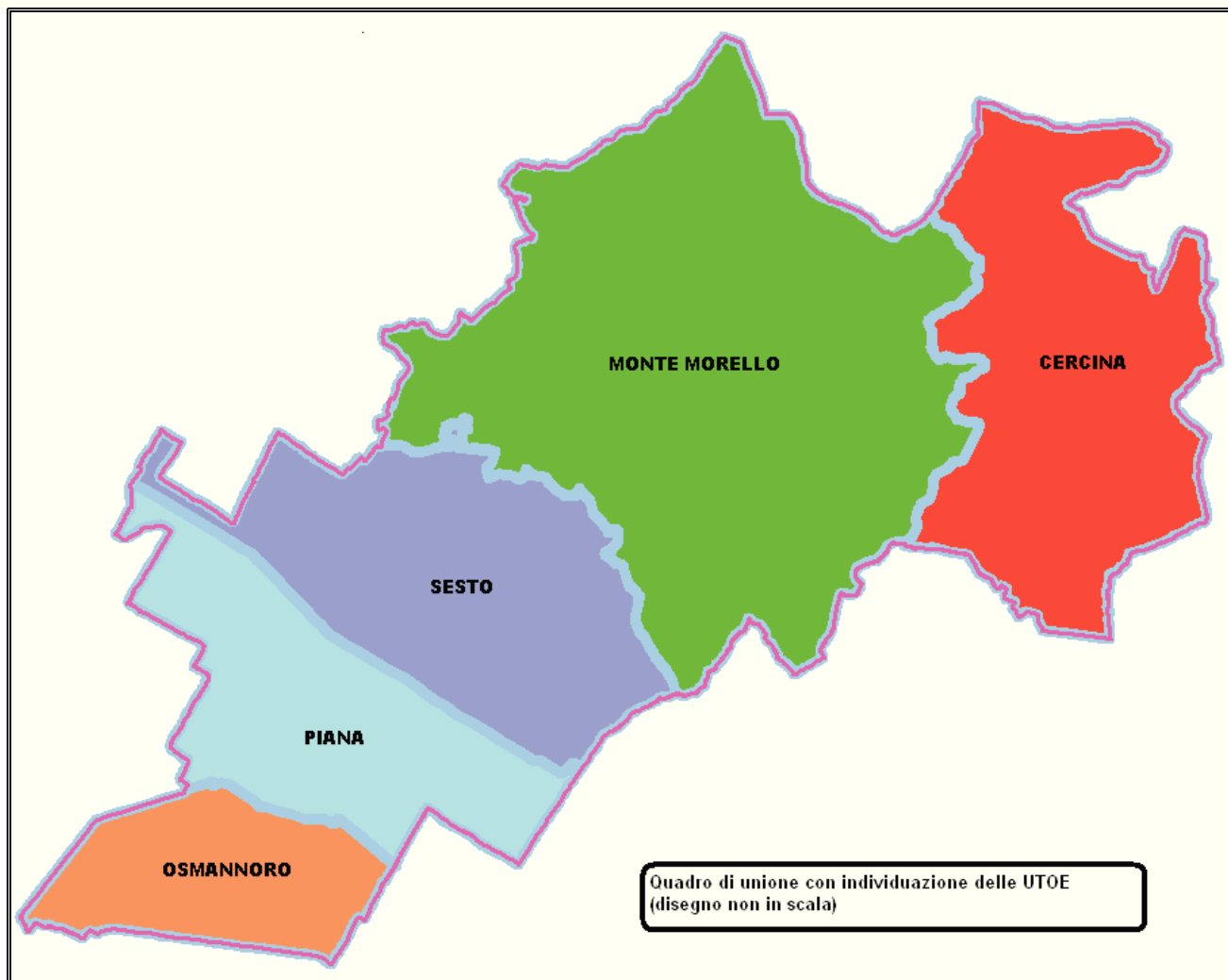


TAVOLA 2

Poiché le quotazioni immobiliari ufficiali sono quelle pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) abbiamo deciso di adottare il medesimo criterio di suddivisione del territorio, ripartendolo pertanto in quattro fasce (B-C-D-E) a loro volta distinte in diverse zone (*Tav. 3*), come segue:

Codice di Zona (CdZ)	Fascia	Zona
B1	Centrale	Centro Comunale
C1	Semicentrale	Rimaggio-Olmicino
C2	Semicentrale	Querceto-Colonnata-Doccia
D1	Periferica	Neto-Padule-Volpaia
D2	Periferica	Osmannoro
D3	Periferica	Zona di pregio pedecollinare
E1	Suburbana	Collinare Monte Morello
E2	Suburbana	Collinare Starniano
E3	Suburbana	Collinare Montorsoli

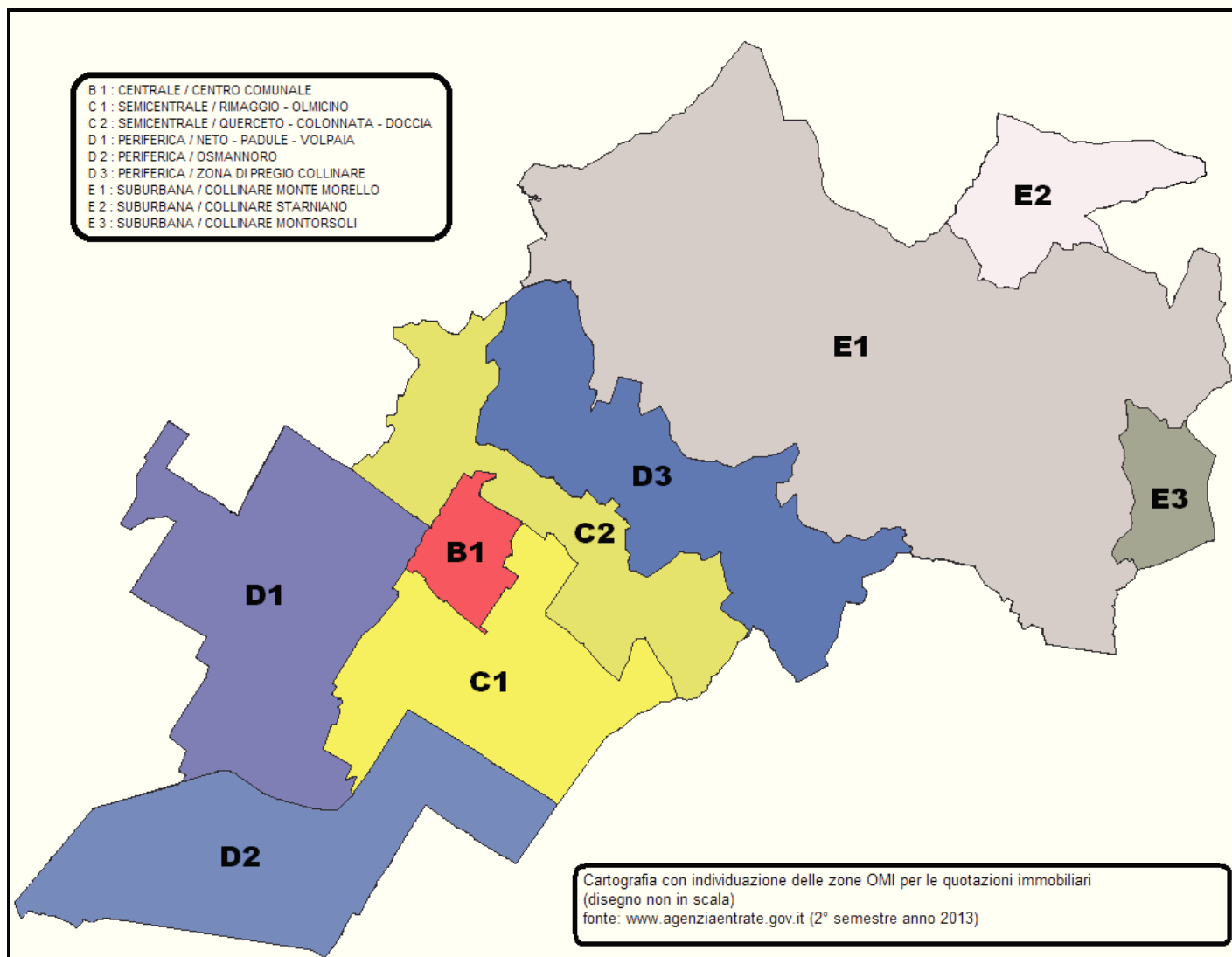


TAVOLA 3

b) Potenzialità edificatoria, destinazione d'uso e corrispettivo valore di mercato.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria delle aree fabbricabili sul territorio comunale si rimanda a quanto previsto dal 1° e dal 2° RUC ed in particolare all'appendice 1 di entrambi, in cui per ogni *ambito di intervento* è prevista una scheda con riportato oltre alle informazioni e alle disposizioni generali, la definizione dei contenuti, dello strumento di attuazione, delle destinazioni ammesse e dei parametri quantitativi, come la superficie utile lorda (SUL) per le destinazioni d'uso consentite:

- Edilizia residenziale libera;
- Edilizia residenziale privata con finalità sociale;
- Attività produttive a carattere diffuso;
- Attività produttive in senso stretto;
- Attività produttive con finalità di interesse generale;
- Attività commerciali;
- Attività pubbliche di interesse collettivo ad iniziativa privata.

Il valore di mercato dei fabbricati è stato determinato utilizzando i dati pubblicati dall'OMI per il II semestre 2013 relativamente al Comune di Sesto Fiorentino distinti in base all'ubicazione territoriale, alla tipologia dei



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

fabbricati ed alla destinazione d'uso, come sopra elencati. Laddove non sono presenti valori specifici OMI per zona e tipologia, abbiamo proceduto per analogia con i valori di zona più simili.

In particolare per quanto riguarda l'edilizia residenziale libera sono state tenute distinte le costruzioni in linea, a schiera, ville/villini e di edilizia residenziale privata con finalità sociale, valutandole come segue:

- ✓ per le residenze in linea abbiamo utilizzato la media dei valori OMI delle abitazioni civili in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per le residenze a schiera abbiamo utilizzato il massimo dei valori OMI delle abitazioni civili in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per le residenze in ville/villini abbiamo utilizzato la media dei valori OMI di ville/villini in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per quanto riguarda l'edilizia residenziale privata con finalità sociale, cioè la quota di alloggi volta a soddisfare il fabbisogno di edilizia economica e popolare mediante interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata, abbiamo utilizzato la media dei valori che l'osservatorio immobiliare prevede per gli immobili civili economici in ciascuna zona territoriale.

Per le destinazioni diverse dal residenziale sono stati utilizzati i seguenti valori:

- ✓ per le attività produttive a carattere diffuso è stata utilizzata la media tra i valori medi dei valori OMI delle categorie magazzino e negozio in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per le attività produttive in senso stretto è stato utilizzato il valore medio OMI della tipologia capannone in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per le attività produttive con finalità di interesse generale è stato utilizzato l'80% della media tra i valori delle attività produttive a carattere diffuso e quelle in senso stretto;
- ✓ per il commerciale è stato utilizzato il valore medio OMI della tipologia negozio in ciascuna zona territoriale;
- ✓ per le attività pubbliche di interesse collettivo ad iniziativa privata è stato stimato un valore presunto pari al 75% di quello dell'edilizia residenziale privata con finalità sociale.

I valori unitari a mq/SUL così definiti (riportati nella tabella seguente) sono stati moltiplicati per le rispettive quantità di SUL massima attuabile per determinare il valore complessivo di mercato degli immobili realizzabili. Laddove nelle schede di intervento fosse stata definita una SUL flessibile fra diverse tipologie di destinazione (cd. Flex), la valutazione del fabbricato finale (e conseguentemente dei relativi costi di costruzione) è stata effettuata tenendo conto delle medie ponderate dei valori (e conseguentemente dei costi di costruzione).



COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

VALORI DI MERCATO OMI (€/MQ) UTILIZZATI PER LE SCHEDE NERE 1° RU E LE SCHEDE ROSSE 2° RU

Fascia	Zona	Codice di zona (CdZ)	Tipologia	Residenziale libero	Residenziale privato con finalità sociale	Produttivo a carattere diffuso	Produttivo in senso stretto	Produttivo con finalità di interesse generale	Commerciale	Attività pub/int. collettivo ad iniziativa privata
Centrale	Centro Comunale	B1	Linea	€ 2.650	€ 2.400					
Centrale	Centro Comunale	B1	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 3.000						
Centrale	Centro Comunale	B1	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.250						
Centrale	Centro Comunale	B1	Altre tipologie			€ 1.975	€ 1.200	€ 1.300	€ 2.600	€ 1.800
Semicentrale	Rimaggio-Olmicino	C1	Linea	€ 2.500	€ 2.300					
Semicentrale	Rimaggio-Olmicino	C1	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 2.800						
Semicentrale	Rimaggio-Olmicino	C1	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.075						
Semicentrale	Rimaggio-Olmicino	C1	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.100	€ 2.250	€ 1.725
Semicentrale	Querceto-Colonnata-Doccia	C2	Linea	€ 2.750	€ 2.500					
Semicentrale	Querceto-Colonnata-Doccia	C2	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 3.200						
Semicentrale	Querceto-Colonnata-Doccia	C2	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.300						
Semicentrale	Querceto-Colonnata-Doccia	C2	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.100	€ 2.250	€ 1.875
Periferica	Neto-Padule-Volpaia	D1	Linea	€ 2.550	€ 2.300					
Periferica	Neto-Padule-Volpaia	D1	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 2.900						
Periferica	Neto-Padule-Volpaia	D1	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.075						
Periferica	Neto-Padule-Volpaia	D1	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.000	€ 1.100	€ 2.250	€ 1.725
Periferica	Osmannoro	D2	Linea	€ 2.550	€ 2.300					
Periferica	Osmannoro	D2	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 2.900						
Periferica	Osmannoro	D2	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.075						
Periferica	Osmannoro	D2	Altre tipologie			€ 1.975	€ 1.200	€ 1.300	€ 2.600	€ 1.725
Periferica	Pregio Pedecollinare	D3	Linea	€ 2.800	€ 2.660					
Periferica	Pregio Pedecollinare	D3	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 3.150						
Periferica	Pregio Pedecollinare	D3	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.500						
Periferica	Pregio Pedecollinare	D3	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.130	€ 2.250	€ 1.995
Suburbana	Collinare Monte Morello	E1	Linea	€ 2.800	€ 2.400					
Suburbana	Collinare Monte Morello	E1	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 2.975						
Suburbana	Collinare Monte Morello	E1	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.150						
Suburbana	Collinare Monte Morello	E1	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.130	€ 2.250	€ 1.781
Suburbana	Collinare Starniano	E2	Linea	€ 3.000	€ 2.850					
Suburbana	Collinare Starniano	E2	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 3.275						
Suburbana	Collinare Starniano	E2	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.550						
Suburbana	Collinare Starniano	E2	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.130	€ 2.250	€ 2.138
Suburbana	Collinare Montorsoli	E3	Linea	€ 2.800	€ 2.400					
Suburbana	Collinare Montorsoli	E3	Schiera (fino a 600 Mq)	€ 3.200						
Suburbana	Collinare Montorsoli	E3	Ville/Villini (bifamiliari o libera su 4 lati)	€ 3.350						
Suburbana	Collinare Montorsoli	E3	Altre tipologie			€ 1.725	€ 1.100	€ 1.100	€ 2.250	€ 2.000



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

c) Costo di Costruzione dei fabbricati.

Il costo di costruzione dei fabbricati rappresenta l'insieme delle spese che il proprietario dell'area deve sostenere per la realizzazione dei fabbricati comprensivi di scavi/demolizioni/indagini tecniche/saggi, oneri professionali per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, oneri relativi alla sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione, realizzazione di impianti tecnologici, costi di mediazione nella vendita, ogni imposta e in genere tutti gli oneri necessari per rendere l'opera finita a regola d'arte e vendibile sul mercato.

Per la determinazione dei valori abbiamo utilizzato come base la tabella allegata alla delibera del consiglio dell'Ordine degli Architetti di Firenze del 22/03/2004 aggiornata ISTAT a gennaio 2012 (ultima disponibile ad oggi aprile 2014) incrementata del 15% a titolo di costi della sicurezza e spese varie e di un altro 15% a titolo di spese di progettazione impiantistica etc (percentuali dedotte dal "Prezziario delle opere edili ed impiantistiche" della CCIAA di Firenze e dal Bollettino dell'Ordine degli Ingegneri), distinguendo tra le diverse tipologie di costruzione, come segue:

- ✓ per le residenze in linea è stato utilizzato come base il valore stabilito per gli edifici residenziali di tipo medio, ottenendo così un importo pari a 1.430,00 €/mq SUL;
- ✓ per le residenze a schiera e in ville/villini è stato utilizzato come base il valore stabilito per gli edifici residenziali signorili/ville e villini semplici, ottenendo un importo pari a 1.593,00 €/mq SUL;
- ✓ per l'edilizia residenziale privata con finalità sociale e per le attività pubbliche di interesse collettivo ad iniziativa privata è stato utilizzato l'80% del costo degli edifici residenziali in linea, ottenendo un valore pari a 1.144,00 €/mq SUL;
- ✓ per le attività produttive in senso stretto è stato utilizzato come base il valore massimo stabilito per gli insediamenti produttivi (capannoni con altezza fino a 10 metri), ottenendo un importo pari a 617,00 €/mq SUL;
- ✓ per il commerciale e per le attività produttive a carattere diffuso, data la molteplicità delle possibili destinazioni attuabili (laboratori, negozi, magazzini, strutture ricettive, attività direzionali, etc.), abbiamo utilizzato il doppio del costo del produttivo stretto, pari a 1.234,00 €/mq SUL;
- ✓ per le attività produttive con finalità di interesse generale, poiché le stesse comprendono sia attività produttive a carattere diffuso che in senso stretto, il valore utilizzato è corrispondente alla media fra i due valori, pari a 910,00 €/mq SUL.

d) Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono stati calcolati sulla base delle tabelle comunali per l'anno 2013, così come previsto dagli artt. 120 e 121 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e ss.mm.ii.

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione per gli edifici residenziali è stata utilizzata la percentuale dell'8% del valore unitario di base di €/mq 243,16 per tutte le tipologie di abitazioni; mentre per le attività produttive a carattere diffuso e le attività commerciali è stata utilizzata la percentuale del 10% del costo di costruzione.

e) Spese Extra: oneri straordinari e monetizzazione.

Le spese extra valutate dal Servizio Entrate sono quegli oneri straordinari noti e documentati che alcuni specifici ambiti di intervento devono sostenere per poter edificare alle stesse condizioni degli altri, così come previsto nell'Appendice 1 del 1° e del 2° RU e nelle Disposizioni Attuative relative alla "Monetizzazione finalizzata al reperimento di risorse per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico e delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico non cedute" approvato con delibera CC n. 34 del 08/04/2014 (di seguito Disposizioni Attuative).

Laddove presenti ulteriori obblighi relativi alla **nessa in sicurezza idraulica** (Appendice 1 del 2° RU), abbiamo tenuto conto del costo delle opere da realizzare secondo le specifiche approvate dal Servizio Assetto del Territorio distinte tra Area Osmannoro (cd. S₁₀) e Area Sesto Fiorentino (cd. S₁₅). Vista la proposta di delibera di



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Giunta n. 109 del 19/05/2014 presentata dal Settore Assetto del Territorio, riteniamo congruo imputare costi di rischio idraulico pari ad €/mq 15,00 per la zona Osmannoro e €/mq 30,00 per la zona Sesto Fiorentino. Per le schede ricomprese nella zona Osmannoro è stato inserito tra le spese extra anche un incremento del costo di costruzione pari al 5%, per tener conto della necessità di subordinare la realizzazione delle opere edili all'esecuzione di interventi di messa in sicurezza (auto-sicurezza), che comportano un conseguente disagio economico e temporale.

Per le schede nere del 1° RU ricomprese nella delibera di Giunta n. 175 del 27/09/2011 relativa alla ripartizione dei costi per gli interventi di adeguamento del sistema delle acque basse, il costo extra per il rischio idraulico è stato quantificato secondo quanto determinato nella delibera stessa e cioè in 19,09 €/mq SUL cui è stato aggiunto comunque l'incremento del 5% del costo di costruzione in considerazione delle opere di auto-sicurezza.

Inoltre il Servizio Assetto del Territorio ha previsto l'ammissibilità della monetizzazione per quegli ambiti di trasformazione per i quali non è individuata una specifica porzione da cedere ai fini dell'Edilizia Residenziale Sociale (cd. S_{ERS}), ma sia fatto esplicito rimando agli obblighi previsti dall'art. 63-ter delle Norme Generali. Il valore della monetizzazione è pari al valore dell'ipotetica SUL realizzabile per l'ERS, secondo quanto stabilito nelle Disposizioni Attuative, agli artt. 3 e 4. In particolare si è applicato il metodo di calcolo lì definito: il 20% del costo di costruzione è stato moltiplicato per la capacità edificatoria potenziale - calcolata applicando l'indice fondiario dell'ambito di trasformazione al 20% (o al 10%) della superficie fondiaria, in caso di nuova edificazione (o di ristrutturazione urbanistica).

Tale criterio di determinazione del costo extra, è utilizzato non solo per le aree in cui è prevista la possibilità di monetizzare la mancata cessione dell'area, ma anche per quelle in cui sono esplicitate le superfici territoriali da cedere per la successiva realizzazione dell'ERS; in tal caso però il costo è calcolato utilizzando la SUL di ERS direttamente esplicitata nella scheda di intervento.

Invece, in questa stima, non attribuiamo alcun costo aggiuntivo alla monetizzazione degli standard urbanistici (art. 63-bis), in quanto il costo della realizzazione degli stessi è ricompreso nel costo di costruzione di cui al precedente punto c), e neanche alla realizzazione di spazi pubblici, in quanto, pur se realizzati a cura ed onere degli operatori privati, gli stessi matureranno comunque il diritto a scomputarne il valore dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

f) Utile d'impresa.

Tra i costi necessari alla realizzazione dei fabbricati abbiamo considerato inoltre un adeguato utile d'impresa, quantificato nella misura del 10% del valore degli immobili, seguendo le indicazioni sia del Prezziario delle opere edili ed impiantistiche pubblicato dalla CCIAA di Firenze sia del Bollettino dell'Ordine degli Ingegneri.

g) Fattore di anticipazione q.

Il fattore di anticipazione q è un coefficiente di riduzione che si applica al valore dell'area calcolato per tenere conto dell'immobilizzazione dei capitali investiti.

Viene calcolato con la formula

$$q = (1+r)^n$$

Dove:

r = tasso d'interesse;

n = anni della trasformazione.

Innanzitutto abbiamo deciso di differenziare la durata dell'investimento tra ambiti di trasformazione avviati con il 1° RU (schede nere) e ambiti di trasformazione previsti dal 2° RU (schede rosse), nonché tra piani attuativi e progetti unitari/permessi a costruire. In particolare per le schede nere abbiamo considerato una tempistica di

esecuzione di 3 anni per i progetti unitari e di 7 anni per i piani attuativi; mentre per le schede rosse è stata considerata rispettivamente di 5 e 10 anni.

Conseguentemente abbiamo rilevato i tassi di interesse dell'anno 2013 pubblicati sul sito del Ministero del Tesoro utilizzando quelli dei BTP correlati con il periodo di tempo di immobilizzazione suindicato.

h) Valore area fabbricabile.

Sulla base di quanto sopra delineato sono stati calcolati i valori da attribuire alle singole schede di intervento come sotto riportato, distinte fra schede nere (tabella A graficamente riportate nelle tavole 4 e 5) e schede rosse (tabella B graficamente riportate nelle tavole 6, 7 e 8). Si rileva che a parità di SUL le schede nere hanno un valore più elevato per un'immobilizzazione temporale minore del capitale investito.

Il dettaglio dei conteggi per ogni scheda di intervento sia delle schede nere sia delle schede rosse è contenuto nei fogli di calcolo relativi alle valutazioni 2014 agli atti del Servizio Entrate, di cui alleghiamo estratti A1 (schede nere) e A2 (schede rosse).

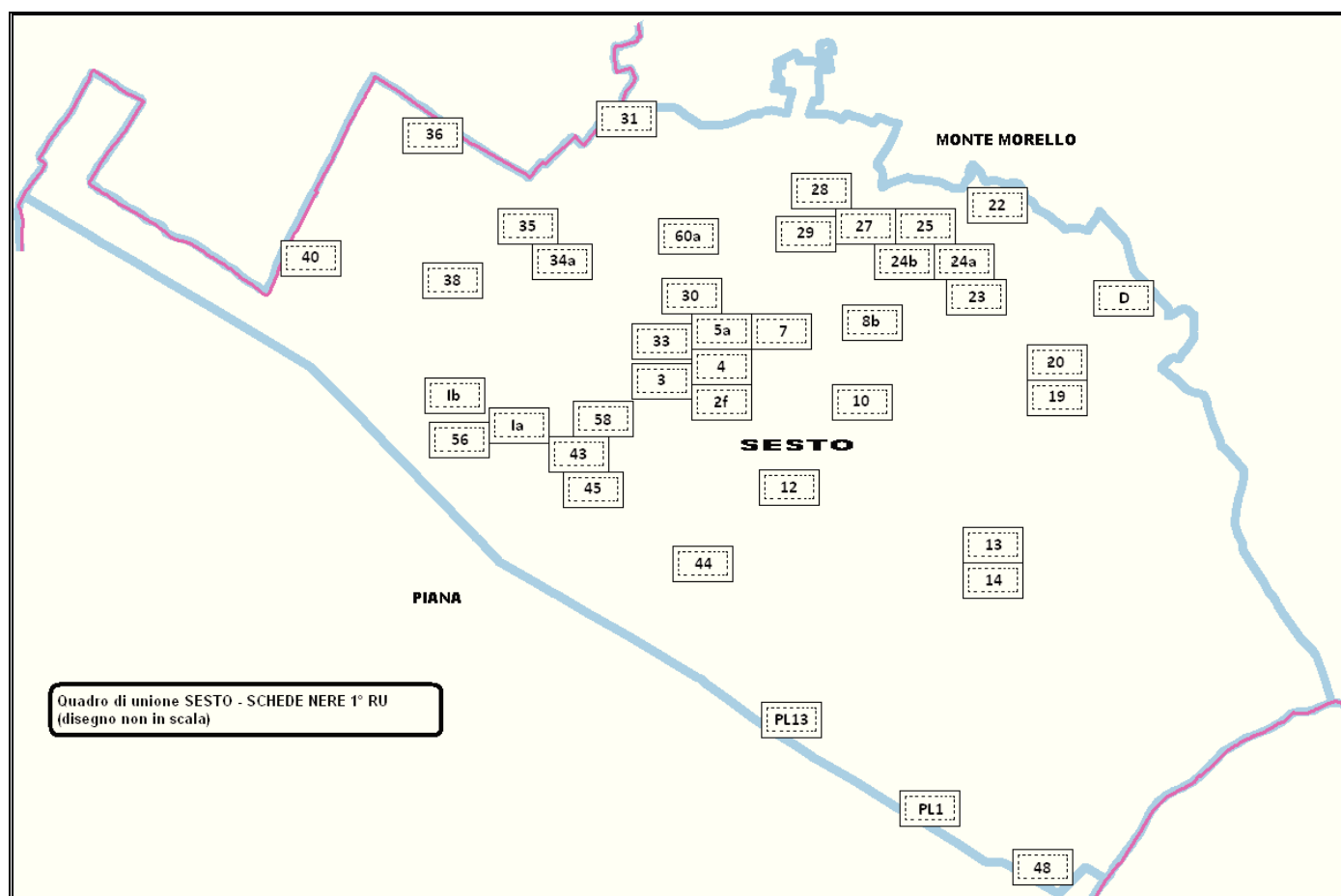


TAVOLA 4

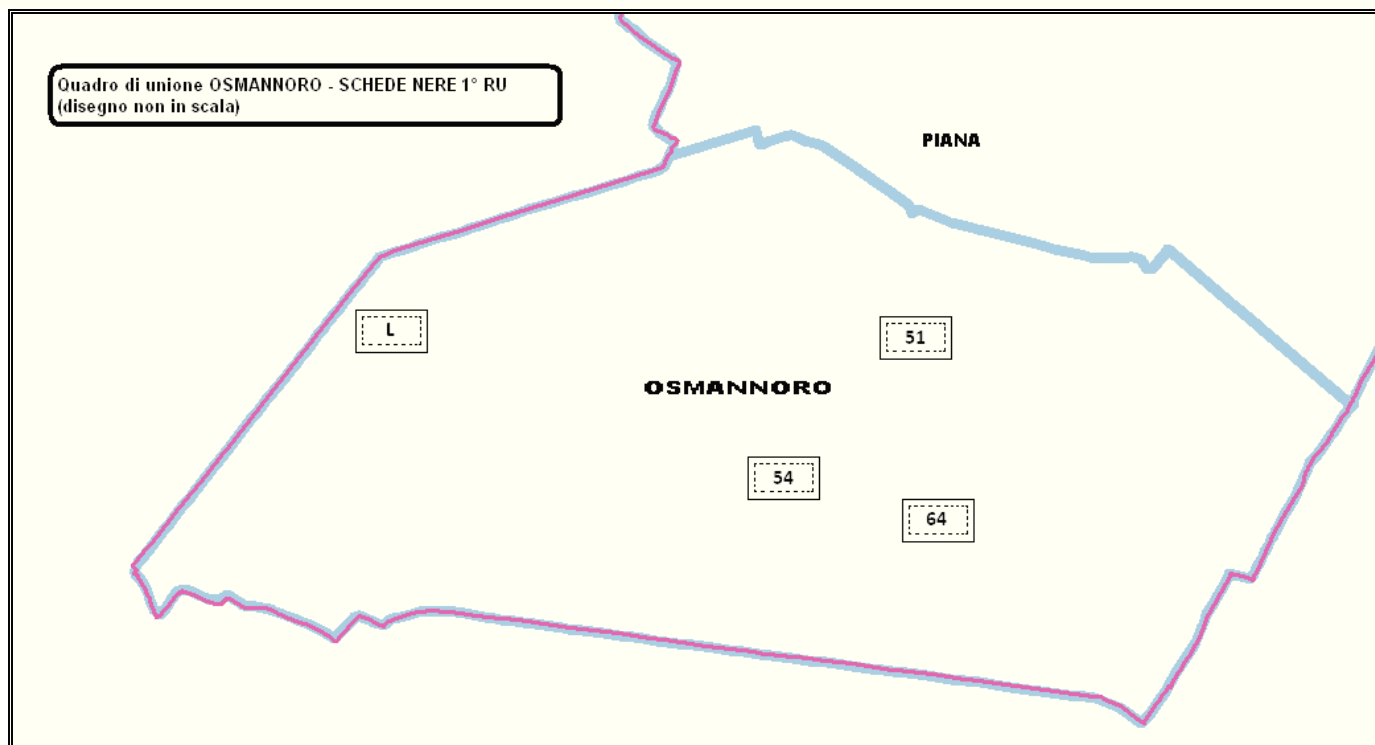


TAVOLA 5

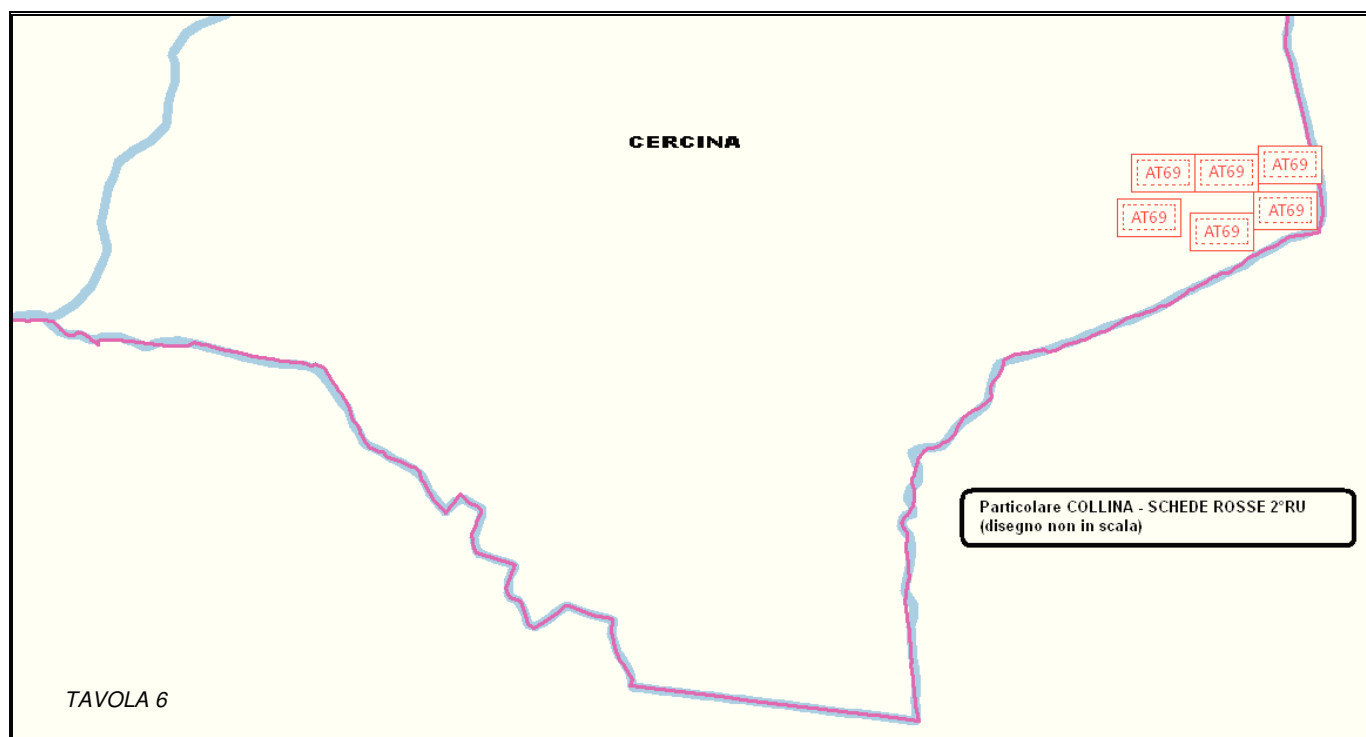
TABELLA A - VALORI SCHEDE NERE - 1° RU					
Schede di intervento	CdZ OMI	Indirizzo	TOTALE AREA FABBRICABILE €uro	VALORE SUL €/Mq _{SUL}	VALORE Territoriale €/Mq _{TERR}
3	B1	Via Mazzini	1.142.972,00	571,00	534,00
4	B1	Via Guerrazzi	1.351.723,00	541,00	411,00
5 a	B1	Via Bruno	498.626,00	831,00	610,00
7	B1	Via Michelangelo	620.089,00	689,00	405,00
8 b	B1	Via Vannini	177.025,00	1.041,00	641,00
10	B1	Via Gramsci	571.486,00	571,00	89,00
12	B1	Piazza della Chiesa	1.113.791,00	619,00	118,00
13	C1	Via Calatafimi	2.218.353,00	528,00	386,00
14	C1	Via Marsala	562.820,00	563,00	400,00
22	C2	Via Redini	379.183,00	1.083,00	70,00
23	C2	Via Bencini	1.082.340,00	773,00	635,00
24 a	C2	Via Gori	1.714.029,00	779,00	417,00
25	C2	Via Turati	425.205,00	773,00	150,00
27	C2	Via Cafiero	1.245.888,00	1.083,00	120,00
29	B1	Via Raffaello Sanzio	826.786,00	689,00	265,00
30	C2	Via delle Rondini	439.291,00	829,00	387,00
31	C2	Via delle Cave	325.014,00	1.083,00	90,00
34 a	D1	Via Berchet	346.218,00	899,00	185,00
35	D1	Via Nievo	1.088.777,00	605,00	397,00
36	D1	Via Verga	336.119,00	747,00	174,00

TABELLA A (SEGUE) - VALORI SCHEDE NERE - 1° RU

Schede di intervento	CdZ OMI	Indirizzo	TOTALE AREA FABBRICABILE	VALORE SUL	VALORE Territoriale
			€uro	€/Mq _{SUL}	€/Mq _{TERR}
40/sub. B	D1	Volpaia	653.450,00	224,00	139,00
43	D1	Via della Querciola	628.553,00	262,00	51,00
44	C1	Via Battilana	397.692,00	663,00	202,00
45	D1	Via Rimaggio	1.243.957,00	622,00	282,00
48	C1	Paoli Stella	2.301.349,00	256,00	71,00
51	D2	Osmannoro nord est 3	1.797.742,00	346,00	22,00
54	D2	Osmannoro sud ovest 2	620.953,00	310,00	78,00
56	D1	Via Sarri	1.773.848,00	186,00	98,00
58	D1	Via Ariosto	941.271,00	384,00	373,00
64	D2	Via Majorana	518.579,00	346,00	192,00
I a	D1	Ex caserme Quinto	6.318.459,00	533,00	276,00
I b	D1	Ex caserme Quinto	3.045.259,00	544,00	222,00

ALTRI PIANI ATTUATIVI

L	D2	Ex area Longinotti	11.158.660,00	310,00	107,00
D	C2	Ex manifattura di Doccia	31.611.506,00	585,00	335,00
PL 1	C1	Via Petrosa	17.821.520,00	381,00	264,00
PL 13	C1	Via Lazzerini	13.204.974,00	381,00	248,00





COMUNE DI
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

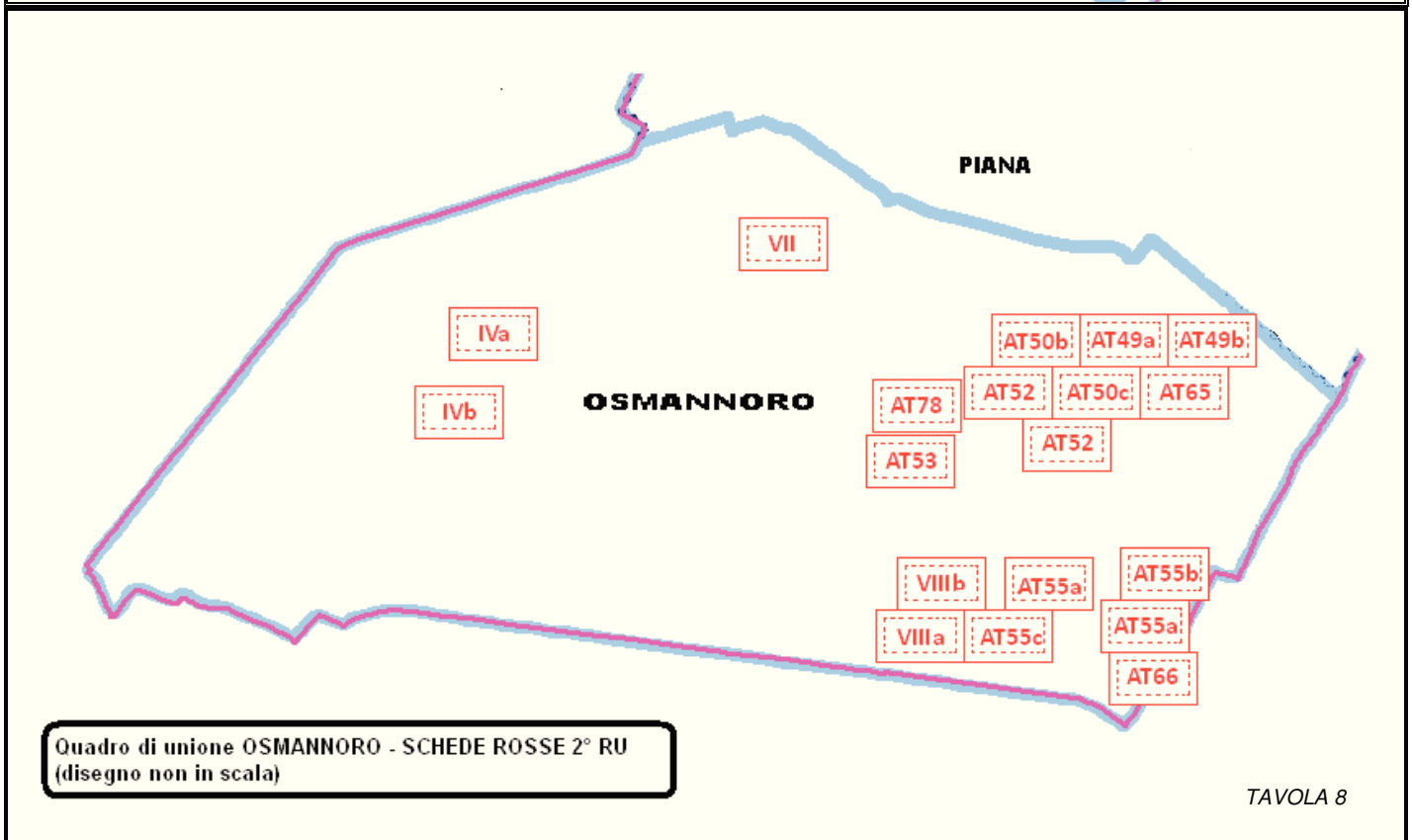
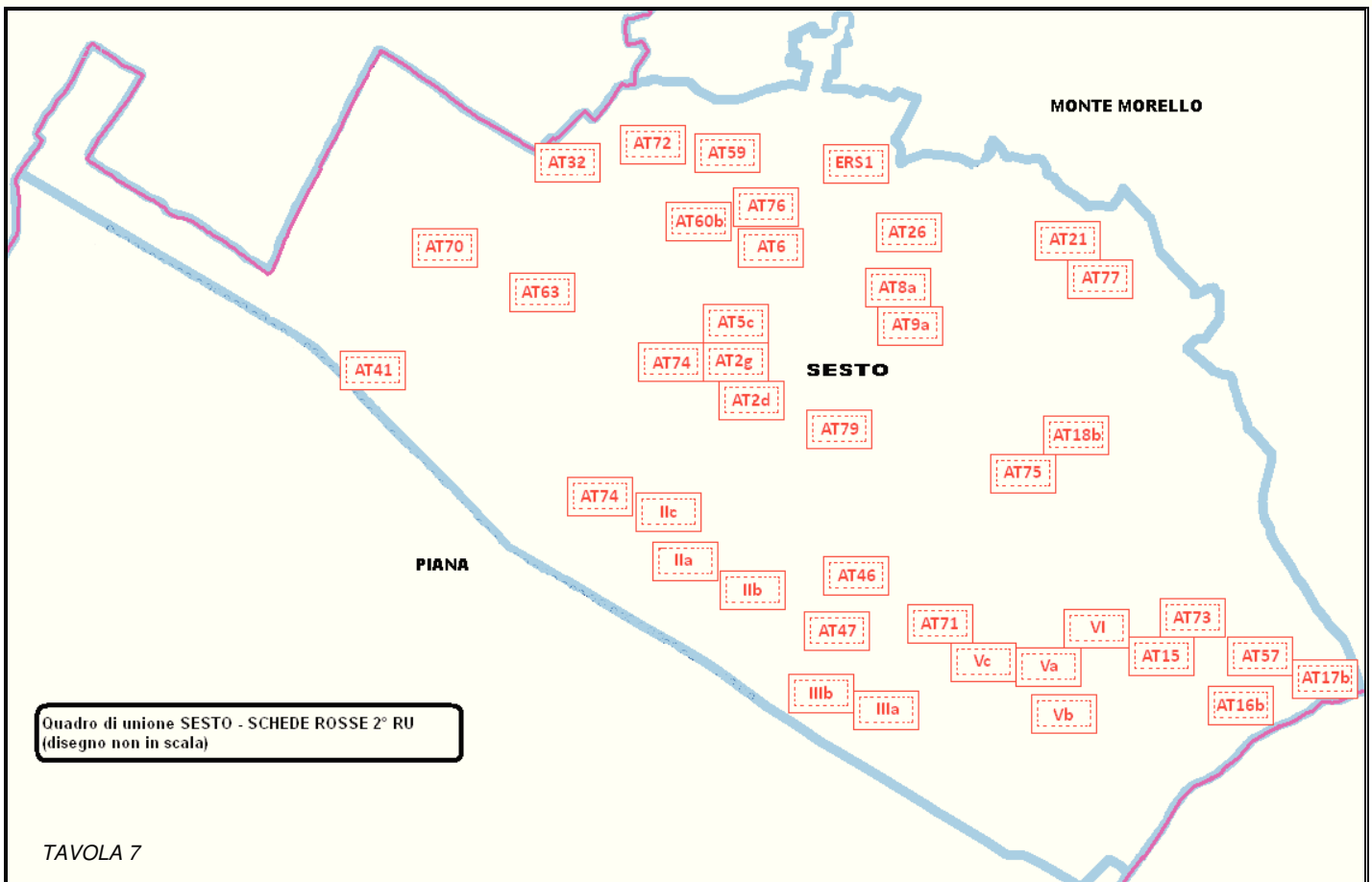


TABELLA B - VALORI SCHEDE ROSSE - 2° RU

	Schede di Intervento	CdZ OMI	Indirizzo	TOTALE AREA FABBRICABILE	VALORE SUL	VALORE Territoriale
				€uro	€/Mq _{SUL}	€/Mq _{TERR}
	2 c- e	B1	Via Mazzini	479.000,00	479,00	236,00
	2 d	B1	Via Cairoli	424.000,00	631,00	252,00
*	2 d_{prem}	B1	Via Cairoli	653.000,00	647,00	388,00
	2 g	B1	Via Ferraris	<u>VALORE DA DETERMINARE TRAMITE LE TABELLE RESIDUALI</u>		
	5 c	B1	Via Bruno	302.000,00	629,00	241,00
	6	C2	Via Donatello	266.000,00	887,00	222,00
	8 a	B1	Via Vannini	552.000,00	952,00	452,00
**	9 a	B1	Via Bietoletti	399.000,00	614,00	587,00
	9 b	B1	Via Vannini	302.000,00	604,00	332,00
	15	C1	Via della Gora	2.014.000,00	403,00	306,00
**	16 b	C1	Via Boito-Gramsci	515.000,00	515,00	206,00
*	16 b_{prem}	C1	Via Boito-Gramsci	817.000,00	545,00	327,00
	17a	C1	Via Ragionieri traversa interna	245.000,00	817,00	164,00
	17b	C1	Via Ragionieri	409.000,00	818,00	169,00
	18 a	C2	Viale XX settembre	410.000,00	683,00	195,00
	18 b	C2	Viale XX settembre	1.247.000,00	693,00	293,00
*	18_{prem}	C2	Viale XX settembre	1.761.000,00	587,00	277,00
	21	C2	San Romolo a Colonnata	1.381.000,00	628,00	132,00
	26	C2	Via degli Orti	297.000,00	990,00	119,00
	32	D1	Viale Pratese	1.000.000,00	417,00	241,00
	41	D1	Padule	1.098.000,00	220,00	13,00
*	41_{prem}	D1	Padule	1.301.000,00	200,00	15,00
	46	C1	Via Pavese	486.000,00	243,00	70,00
	47	C1	Via dell'Olmicino	303.000,00	606,00	175,00
**	49 a	D2	Via Fermi-Via Schiapparelli	909.000,00	395,00	135,00
	49 b	D2	Via Fermi-Via Schiapparelli	320.000,00	320,00	970,00
	50 b	D2	Via dell'Osmannoro	885.000,00	347,00	175,00
**	50 c	D2	Via Fermi	3.122.000,00	428,00	319,00
	52	D2	Via Tevere	4.436.000,00	477,00	109,00
	53	D2	Via Lucchese	8.024.000,00	292,00	151,00
*	53_{prem}	D2	Via Lucchese	9.345.000,00	283,00	176,00
	55 a	D2	Via Mercalli	7.157.000,00	311,00	85,00
	55 b	D2	Via Cavalieri	227.000,00	134,00	43,00
	55 c	D2	Via del Cantone	3.388.000,00	320,00	116,00
*	55 a+b+c_{prem}	D2	Via Mercalli	12.371.000,00	307,00	104,00
	57	C1	Via Gramsci	4.018.000,00	282,00	49,00
	59	D1	Via degli Scarpettini	245.000,00	817,00	109,00
	60	C2	Via Viviani	198.000,00	990,00	236,00
	63	D1	Via del Prato	204.000,00	816,00	125,00

TABELLA B (SEGUE) - VALORI SCHEDE ROSSE - 2° RU

	Schede di Intervento	CdZ OMI	Indirizzo	TOTALE AREA FABBRICABILE	VALORE SUL	VALORE Territoriale
	65	D2	Via Righi	776.000,00	310,00	162,00
**	66	D2	Via Ponte a Quaracchi	480.000,00	320,00	211,00
	69	E3	Montorsoli	866.000,00	666,00	53,00
	70	D1	Via del Risorgimento-Via Chini	531.000,00	531,00	205,00
	71	C1	Viale dei Mille	197.000,00	493,00	61,00
	72	C2	Via di Calenzano-Via del Noce	519.000,00	577,00	118,00
	73	C2	Via Gramsci-Quinto	350.000,00	700,00	86,00
	74	D1	Via Soderello-Via Garibaldi	304.000,00	101,00	49,00
	75	C2	Via Primo Maggio-Via Gramsci	434.000,00	543,00	241,00
	76	C2	Via Cimabue	424.000,00	707,00	307,00
	77	C2	Via Bixio-Via delle Porcellane	816.000,00	680,00	629,00
	78	D2	Via Lucchese-Via Tevere	<u>VALORE DA DETERMINARE TRAMITE LE TABELLE RESIDUALI</u>		
**	79	B1	Piazza Vittorio Veneto-Via Cavallotti	58.000,00	580,00	45,00
	II a	C1	Via Scardassieri	3.992.000,00	344,00	69,00
	II b	C1	Via di Rimaggio	1.043.000,00	435,00	101,00
	II c	C1	Via del Soderello	329.000,00	567,00	146,00
	III a	C1	Via Pasolini	707.000,00	157,00	35,00
**	III b	C1	Via Lazzerini	112.000,00	280,00	70,00
	IV a	D2	Via Lucchese	8.570.000,00	229,00	69,00
*	IV a prem	D2	Via Lucchese	10.000.000,00	222,00	81,00
	IV b	D2	comparto sud	8.432.000,00	241,00	55,00
**	V a	C1	Via Petrosa	666.000,00	119,00	46,00
	V b	C1	Via Bruschi	<u>VALORE DA DETERMINARE TRAMITE LE TABELLE RESIDUALI</u>		
	V c	C1	Via della Cooperazione	<u>VALORE DA DETERMINARE TRAMITE LE TABELLE RESIDUALI</u>		
	VI	C1	Ex caserme di Quinto	4.089.000,00	320,00	92,00
	VII	D2	Osmanoro nord	<u>VALORE DA DETERMINARE TRAMITE LE TABELLE RESIDUALI</u>		
	VIII a	D2	Via del Cantone (SUD)	361.000,00	301,00	143,00
*	VIII a prem	D2	Via del Cantone (SUD)	421.000,00	263,00	167,00
	VIII b	D2	Via del Cantone (NORD)	361.000,00	301,00	144,00
*	VIII b prem	D2	Via del Cantone (NORD)	421.000,00	263,00	167,00

*	PREMIALITA'
**	VALUTATA SOLO LA NUOVA EDIFICAZIONE CON RIDIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE

Poiché alcune schede di intervento del 2° RU prevedono la possibilità di realizzare un incremento di SUL (cd. *Premialità*), a condizione che vengano compiuti determinati tipi di interventi a scopo sociale o di interesse generale (in campo residenziale e/o produttivo), laddove possibile è stato determinato un doppio valore (senza e con la premialità), da utilizzarsi a seconda della politica progettuale che si intende seguire. Si ricorda che in caso di presentazione di un'istanza edilizia nella quale sia ricompresa anche l'incremento di SUL corrispondente alla cd. premialità, è obbligatorio presentare al Servizio Entrate la dichiarazione IMU, trattandosi di una fattispecie cui consegue una variazione del valore venale in comune commercio.



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

VALORI RESIDUALI

Poiché non è possibile seguire tale procedimento analitico di stima per tutti gli interventi edilizi (come ad esempio lotti liberi, schede viola, interventi con il mantenimento della SUL esistente, ristrutturazioni di singole unità immobiliari, ripristino di immobili collabenti, accatastamenti in categorie temporanee prive di rendita, etc) si sono redatte le seguenti tabelle residuali distinte per zone, tipo di intervento e tipologia dell'opera.

TABELLA C – VALORI RESIDUALI

RESIDENZIALE

CdZ	tipologia LINEA	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 550,00
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D2	Osmannoro	
B1	Centro Comunale	€ 630,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	€ 750,00
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E3	Collinare Montorsoli	
E2	Collinare Starniano	€ 900,00

CdZ	tipologia SCHIERA	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 650,00
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D2	Osmannoro	
B1	Centro Comunale	€ 760,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	€ 880,00
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E3	Collinare Montorsoli	
E2	Collinare Starniano	€ 970,00

CdZ	tipologia VILLINO	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 820,00
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D2	Osmannoro	
B1	Centro Comunale	€ 950,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	€ 990,00
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E3	Collinare Montorsoli	
E2	Collinare Starniano	€ 1.180,00

NON RESIDENZIALE

CdZ	tipologia PRODUTTIVO IN SENSO STRETTO	
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	€ 210,00
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E2	Collinare Starniano	
E3	Collinare Montorsoli	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 280,00
B1	Centro Comunale	€ 360,00
D2	Osmannoro	

CdZ	tipologia PRODUTTIVO A CARATTERE DIFFUSO	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 160,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E2	Collinare Starniano	
E3	Collinare Montorsoli	
B1	Centro Comunale	€ 350,00
D2	Osmannoro	

CdZ	tipologia PRODUTTIVO CON FINALITA' SOCIALI	
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	€ 30,00
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E2	Collinare Starniano	
E3	Collinare Montorsoli	
B1	Centro Comunale	
C1	Rimaggio-olmicino	
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D2	Osmannoro	

CdZ	tipologia COMMERCIALE	
D3	Pregio Pedecollinare	€ 400,00
E1	Collinare Monte Morello	
E2	Collinare Starniano	
E3	Collinare Montorsoli	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 490,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	
D1	Neto-Padule-Volpaia	
B1	Centro Comunale	€ 760,00
D2	Osmannoro	



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

RESIDENZIALE

NON RESIDENZIALE

CdZ	tipologia ATTIVITA' PUBBLICHE DI INTERESSE COLLETTIVO AD INIZIATIVA PRIVATA	
C1	Rimaggio-olmicino	€ 350,00
D1	Neto-Padule-Volpaia	
D2	Osmannoro	
B1	Centro Comunale	€ 410,00
C2	Querceto-Colonnata-Doccia	
D3	Pregio Pedecollinare	
E1	Collinare Monte Morello	
E2	Collinare Montorsoli	
E3	Collinare Starniano	

AREE SOGGETTE A VINCOLO DI ESPROPRIO

Per quanto riguarda le aree soggette a vincolo di esproprio (con vincolo apposto), poiché per le stesse la valutazione sulla base del valore economico in comune commercio risulta essere particolarmente complessa data la molteplicità di casistiche, si ritiene di poter utilizzare come valori di riferimento di base i Valori Agricoli Medi (VAM) incrementati di un 5%, salvo poi eventuale conguaglio quinquennale qualora l'indennità definitiva risulti essere diversa. Solo qualora il versamento dell'imposta sia stato effettuato utilizzando almeno i sopraindicati valori, il recupero quinquennale dell'eventuale differenza di imposta che dovesse derivare dalla liquidazione della stessa sulla base dell'indennità definitiva verrà effettuato da parte del Servizio Entrate senza sanzioni; una volta regolarizzata la posizione tributaria, l'espropriato potrà ottenere l'erogazione dell'indennità stessa.

A fini valutativi, distinguiamo gli interventi in due categorie sulla base della differente potenzialità edificatoria:

a) interventi con una potenzialità edificatoria minima:

- Interventi di laminazione (AG-lam);
- Parcheggi pubblici (P);
- Verde pubblico (V);
- Rete viaria da realizzare;
- Spettacoli viaggianti (Cir).

b) interventi con una potenzialità edificatoria ridotta:

- Parchi pubblici e impianti sportivi (AG-v);
- Istruzione (AS);
- Istruzione superiore all'obbligo (AG-s).

Per i primi si ritiene congruo utilizzare un valore base pari al VAM anno 2013 del "Seminativo" incrementato del 5%, pari ad 2,14 €/mq di superficie territoriale; per i secondi un valore base pari al VAM anno 2013 del "Seminativo irriguo" incrementato del 5% pari a 6,03 €/mq di superficie territoriale.

Sesto Fiorentino, 22/05/2014

SERVIZIO ENTRATE

Geom. Annalisa Dessì

Dott.ssa Cinzia Cao

