



COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Prot. 8146/S.T.

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta comunale n° 30 dell'8 febbraio 2002 il comune di Cesenatico, ai sensi dell'art. 59 comma I lett."g" del D.Lgs. 14 dicembre 1997, n° 446, ha determinato per zone omogenee, ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, finalizzata alla limitazione del potere di accertamento del comune medesimo, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri finalizzati alla riduzione dell'insorgenza di contenzioso.

Successivamente con la deliberazione della Giunta Comunale n° 156 del 28 maggio 2004 si è proceduto ad un aggiornamento dei parametri di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti di quanto sopra detto.

Con la presente si intende ulteriormente integrare ed aggiornare detti valori secondo i punti seguenti.

1) SUDDIVISIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Il supporto cartografico di riferimento è costituito dal vigente P.R.G. (tavole di sintesi scala 1: 5.000) con inseriti i limiti dei fogli catastali in cui è suddiviso il territorio comunale; si è ritenuto necessario tale inserimento, al fine di orientare gli utenti del supporto cartaceo nella ricerca dei siti che, di norma, sono identificati dai dati catastali riportati negli atti di compravendita.

Su questa base si sono individuate quattro macroaree corrispondenti ad altrettanti ambiti territoriali ritenuti omogenei per collocazione geografica, uso del territorio ed insediamento antropico e più precisamente:

Zona Storica (Z.S.) : individua l'ambito territoriale coincidente con la zona omogenea "A" del P.R.G. considerata come nucleo unitario. Questo ambito rappresenta il nucleo originario del capoluogo e costituisce una zona complessivamente pregiata.

Zona Costiera (Z.C.): individua l'ambito territoriale in massima parte racchiuso tra la linea di costa e la tratta ferroviaria Ravenna-Rimini. E' l'ambito in cui sono riunite tutte le attività sia di residenza permanente sia connesse al turismo stagionale con tutti gli annessi di tipo commerciale, direzionale e ricreativo.

Zona Urbana (Z.U.) : comprende l'ambito in cui le aree zonizzate sono immediatamente a ridosso della fascia costiera /In linea generale comprende la residenza e le attività produttive e commerciali con valenza locale e di supporto alla zona costiera.

Zona del Forese (Z.F.) : comprende l'ambito delle aree zonizzate rimanenti; sia isolate, sia riunite in agglomerati urbani all'interno della zona agricola. L'ambito riguarda principalmente la residenza e le attività produttive con una presenza rarefatta di attività commerciali, il tutto con valenza eminentemente locale.

Le esatte suddivisioni tra le zone risultano dall'allegata cartografia.

2) SUBZONE

La zona storica , la zona costiera , quella urbana ed il forese , nella parti che rappresentano , nel territorio comunale , il fenomeno di insediamento antropico di diversa valenza commerciale sono state suddivise in subzone :

Zona Centro Storico (C.S.) : è stata suddivisa in tre subzone e più precisamente :

- la subzona “a” individuata dalle cortine laterali dell'asta del porto canale e zone laterali direttamente connesse ;
- la subzona “b” individuata dalla parte a mare di via Mazzini e via Saffi ;
- la subzona “c” individuata dalla parte a monte di via Mazzini e via Saffi .

Zona Costiera (Z:C.): è stata suddivisa in tre subzone :

- la subzona “a” è individuata , a levante , dal comparto compreso tra il porto canale, via A.Garibaldi , vena Mazzarini e suo prolungamento ,via Zara, via dei Mille , via Mengoni, via Bernini.via Alberti, via Pitagora , via Euclide e viale delle Nazioni;
- la subzona “b” è individuata dal limite precedente al limite del centro storico, via Saffi , via Zara ; riprende , a levante , in via Alighieri, via Canova, via Alberti , via Talete e via delle Nazioni ; ed a Ponente con Zadina ;
- la subzona “c” , individua le parti tra via Mazzini , via Saffi e la tratta ferroviaria ed a levante una parte di Villamarina Mare ;

Zona Urbana (Z.U.) : è stata suddivisa in due subzone :

- la subzona “a” è individuata in Villamarina monte fino alla vecchia statale , nella zona di S.Teresa e Madonnina ;
- la subzona “b” è individuata nelle aree circostanti e residue.

Zona del Forese (Z.F.) : è stata suddivisa in due subzone :

- la zona “a” è riscontrabile nelle aree comprese nei centri edificati consolidati od in espansione posti in fregio alla viabilità principale ;
- la zona “b” , nelle parti residue del forese ;

le esatte suddivisioni tra le subzone risultano dall'allegata cartografia .

3) DESTINAZIONI DI ZONA

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso di zona delle aree inedificate si sono assunte quelle più significative a livello comunale e più precisamente :

Residenziale : è costituita dall'insieme delle aree con prevalente destinazione di residenza permanente collocata anche nel centro storico (A) prevista in zona di completamento (B) .

Turistica : è costituita dalle aree destinate ad attività rivolte alla vocazione turistica dell'ambito turistico e più specificatamente rivolte alla ricettività ordinaria (alberghi pensioni , Hotel residence , meubl  ecc.) ovvero rivolte alla ricettività specialistica (case di vacanza, casa per ferie , ostelli ecc ecc) , comunque raggruppabili nelle zone di P.R.G. : D4 a/b/c/d ; intese come zone di completamento .

Produttiva : è costituita dalle aree destinate ad attività artigianali (laboratoriali) , industriali, per la nautica e cantieristica, di deposito e per il commercio all'ingrosso ; identificabili con le subzone di P.R.G. : D1, D2 , D2b intese come zone di completamento .

Terziaria : costituita dalle aree a vocazione commerciale , direzionale, finanziarie, sanitarie e di servizio raggruppate nelle zone di P.R.G. : D4f/g/h/i; intese come per pubblici esercizi, ricreative, professionali , artigianali di servizio , culturali , in zone di completamento.

Aree di riqualificazione : sono costituite da un insieme di zone eminentemente ad intervento diretto alla subzona del P.R.G. :D5 (a/b/c/d/e)e D2a ; di limitato carico urbanistico la loro funzione è principalmente rivolta alla riqualificazione turistica in simbiosi con aree turistiche, ovvero aree a bassissimo indice (attività estrattive, campeggi e simili).

Aree turistiche all'aperto : sono costituite da zone in cui l'attività turistica è svolta principalmente in aree aperte dotate di bassa edificazione quali : campeggi e stabilimenti balneari riconducibili alle zone di P.R.G. D4e ed Arenile .

Aree per servizi : sono costituite dalle zone omogenee "F" e "G" ; le prime sono le zone per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale mentre le seconde rappresentano le aree standards a livello di quartiere .

4) VALORE DI BASE

Come valore di base si è assunto quello riferito alla zona di completamento residenziale "B1" che è quella maggiormente presente e più omogeneamente distribuita sul territorio comunale .

Essa rappresenta infatti tra aree edificate ed aree non edificate una superficie complessiva di mq. 2.346.293 .

Come detto in premessa per valore convenzionale deve intendersi quel valore incontestabile ai fini della denuncia I.C.I. e quindi anche di poco inferiore a quello di mercato e quindi non aderente , per difetto a quello reale .

Sulla base di indagini su aree , del tipo in esame ,compravendute recentemente si è appurato che un valore minimo con le caratteristiche anzidette può essere assunto al minimo livello in € 550,00 per mq. , mentre quello al massimo livello può essere assunto in € 1.350 ,00 .

5) PARAMETRI DELLE MACROAREE E DELLA FUNZIONI

In base alla collocazione delle macroaree nell'ambito del territorio comunale ai sono assunti i seguenti parametri di riferimento :

- zona storica	1,1
- zona costiera	1,0
- zona urbana	0,9
- zona del forese	0,7

La zona costiera , quella urbana e quella del forese sono tra loro contigue per cui i valori minimi della costiera dovrebbero coincidere con i massimi dell'urbana ed i minimi di questa con i massimi di quella del forese ; mentre in questo ultimo caso ciò è plausibile per la naturale continuità territoriale , la demarcazione tra la zona costiera e quella urbana , costituita dalla tratta ferroviaria Ravenna – Rimini , determina una separazione netta che si riflette ed influenza i valori delle aree .

Conseguentemente si ritiene opportuno uno scadimento di valore tra i valori minimi della costiera con i massimi dell'urbana del 10%

In base alle destinazioni di zona , si sono assunti i seguenti parametri di riferimento :

- residenziale	1,0
- turistica	0,9
- produttiva	0,6
- direzionale	1,2
- riqualificazione	0,2
- aree turistiche all'aperto	0,2
- aree per servizi	0,1

La tabella riassuntiva dei coefficienti per macrozona e per funzioni risulta quindi il seguente :

MACROAREA	Zona Storica	Zona Costiera	Zona Urbana	Zona Forese
FUNZIONE	Z. S.	Z. C.	Z. U.	Z. F.
Residenziale	1,10	1,00	0,90	0,70
Turistica	0,99	0,90	0,81	—
Produttiva	0,66	0,60	0,54	0,42
Terziaria	1,32	1,20	1,08	0,84
Riqualficazione	0,22	0,20	0,18	0,14
Turistica all'aperto	—	0,20	—	—
Aree per servizi	0,11	0,10	0,09	0,07

6) DETERMINAZIONE DEL VALORE PER ZONE DI COMPLETAMENTO

Sostituendo ai coefficienti i valori minimi e massimi precedentemente determinati al punto "3" , arrotondando per eccesso , si hanno i seguenti prospetti :

ZONA STORICA (Z . S .)

SUBZONA	"a"	"b"	"c"
FUNZIONE			
Residenziale	€ 1.485,00	€ 1.045,00	€ 605,00
Turistica	€ 1.337,00	€ 941,00	€ 545,00
Produttiva	€ 891,00	€ 627,00	€ 363,00
Terziaria	€ 1.782,00	€ 1.254,00	€ 726,00
Riqualficazione	€ . 297,00	€ 209,00	€ 121,00
Aree per servizi	€ 149,00	€ 105,00	€ 61,00

Nell'ambito della Zona Storica (Z. S.) si intendono per " zone laterali direttamente connesse "alle cortine laterale dell'asta del Porto – Canale le aree di sedime delle unità immobiliari individuate da mappali che interessano anche le vie laterali o sono posti in fregio alle piazze : Ciceruacchio , Fiorentini , Pisacane .

ZONA COSTIERA (Z. C.)

SUBZONA	" a "	" b "	" c "
FUNZIONE			
Residenziale	€ 1.350,00	€ 950,00	€ 550,00
Turistica	€ 1.215,00	€ 855,00	€ 495,00
Produttiva	€ 810,00	€ 570,00	€ 330,00
Terziaria	€ 1.620,00	€ 1.140,00	€ 660,00
Riqualficazione	€ 270,00	€ 190,00	€ 110,00
Turistica all'aperto	€ 270,00	€ 190,00	€ 110,00
Aree per servizi	€ 135,00	€ 95,00	€ 55,00

ZONA URBANA (Z. U.)

SUBZONA	“a”	“b”
FUNZIONE		
Residenziale	€ 495,00	€ 385,00
Turistica	€ 446,00	€ 347,00
Produttiva	€ 297,00	€ 231,00
Terziaria	€ 594,00	€ 462,00
Riqualficazione	€ 99,00	€ 77,00
Aree per servizi	€ 50,00	€ 38,00

ZONA FORESE (Z. F.)

SUBZONA	“a”	“b”
FUNZIONE		
Residenziale	€ 385,00	€ 308,00
Produttiva	€ 231,00	€ 185,00
Terziaria	€ 462,00	€ 370,00
Riqualficazione	€ 77,00	€ 62,00
Aree per servizi	€ 38,00	€ 31,00

7) PROGETTI UNITARI

Anche se il P.U. (progetto unitario) nelle vigenti norme di attuazione del P.R.G. è compreso tra gli interventi “diretti” esso si differenzia da quelli “preventivi” e più precisamente dai P.I.O. (programmi di intervento operativo), P.U.A. (piani urbanistici attuativi) e P.E.U. (piani di espansione urbana) per il procedimento di approvazione mentre nella maggioranza dei casi la loro struttura all’interno del comparto di riferimento è analoga. I P.U. con funzione residenziale o prevalentemente residenziale hanno però una omogeneità di utilizzazione fondiaria che comporta la possibilità di valutazione diversa dagli strumenti attuativi preventivi .

Sulla base di quanto sopra riportato si decide di raggruppare per zona e per destinazione urbanistica i P.U. previsti dal P.R.G. rapportando per ciascuno di essi la superficie fondiaria a quella territoriale. Si procederà, quindi, a calcolare, sempre per zona e per destinazione urbanistica, la percentuale media di quelle così ottenute ed il valore medio tra quelli indicati nelle tabelle soprariportate .

Si rapporterà la percentuale media al valore medio di subzona e si provvederà poi, con una proporzione, a determinare i valori di riferimento dei vari P.U. nei casi citati.

Nei comparti soggetti a interventi di “ progetti unitari” che prevedono al loro interno destinazioni fabbricabili con funzione diversa (ad esempio: commerciale, residenziale, ecc.) il valore complessivo del comparto è determinato in base all’incidenza percentuale delle singole destinazioni così come rilevabili dai dati tecnici riportati nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. .

Per la determinazione del valore venale in comune commercio di riferimento ai fini I.C.I. di aree comprese nei comparti soggetti a progetto unitario , similmente a quanto previsto nel punto successivo per i piani particolareggiati , quando questo è già eseguito e le opere di urbanizzazione e le aree standards sono state collaudate ed acquisite al demanio comunale , indipendentemente dalle modifiche cartografiche alla pianificazione

che seguiranno il ritmo delle varianti o dei nuovi strumenti di pianificazione (P.S.C.) o (P.O.C.) si dovrà operare come di seguito :

- le aree acquisite alla proprietà comunale quali : strade , verde e parcheggi pubblici , infrastrutture tecnologiche , attrezzature di uso comune , non sono soggette al pagamento dell'I.C.I. ;
- le aree soggette ad I.C.I. sono solamente i lotti edificabili privati che costituiscono la superficie fondiaria per i quali si applicherà l'Imposta Comunale sugli Immobili facendo riferimento ai valori previsti per le aree di completamento indicati nelle tabelle di cui al precedente punto 6 , distinti per macroarea di appartenenza.

Al fine di facilitare i rapporti con i contribuenti l'ufficio può produrre annualmente schemi parametrici aggiornati tendenti ad offrire un immediato riscontro del valore a mq. dei comparti.

VALORI DI RIFERIMENTO DEI PROGETTI UNITARI (P.U.)

Ambito della Zona Costiera (Z.C.)

Subzona "a"

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u.1	arenile	Opera comunale	///	///
p.u. 2	arenile	Opera comunale	///	///
p.u. 3	arenile	Opera comunale	///	///
p.u. 37	S.Monica	D4a ricettivo	100	1215,00
p.u.12	Arena Adriatica	B residenziale	56,49	762,61
p.u.59	Villa Italia	D4a ricettivo	100	1215,00
p.u.13	Via De Amicis	B residenziale	56,52	763,02

Subzona "b"

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u.35	Via Sciesa	B residenziale	100	950,00
p.u. 11	Via Mazzini 2	B residenziale	31,73	301,43
p.u. 31	Viale Roma	D4g terziario	100	1.140,00
p.u. 55	Via Pigafetta	B residenziale	83	788,50

Subzona "c"

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u.10	Via Mazzini 1	D4g terziario	62,93	415,34
p.u. 14	Via Mantegna	B residenziale	62,28	343,54
p.u. 38	Hotel Corona	D4a,B1,D5e ricettiva,residenziale,riqualificazio ne	100	467,95
p.u. 39	Via Botticelli	B residenziale	50,00	275,00
p.u.42	Via Fermi	B residenziale	57,40	315,70
p.u.56	Via Saffi-via Cecchini	B residenziale	100	550,00

**Ambito della Zona Urbana (Z.U.)
Subzona "a"**

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u. 34	Madonnina S.Teresa	B residenziale	59,50	294,52
p.u. 36	Via Eulero interno	B residenziale	61,86	306,21
p.u. 41	Via Capricorno	B residenziale	50,61	250,51

Subzona "b"

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u. 40	Via Fossa	B residenziale	35,71	134,48
p.u. 43	Via Litorale Marina nord	B residenziale	17,77	68,41

Ambito della Zona Forese (Z.F)**Subzona "a"**

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u.16	Cantalupo nord	B residenziale	12,63	48,62
p.u.17	Borella ovest	B residenziale	56,59	217,87
p.u. 18	Borella ovest 1	B residenziale	65,88	253,63
p.u.47	Interno via Cesenatico	D5 riqualificazione	84,85	47,51
p.u.19	Borella ovest 2	B residenziale	54,04	208,05
p.u.24	Villalta ovest 1	B residenziale	82,55	317,81
p.u.22	Villalta ovest 2	B residenziale	49,93	192,23
p.u.23	Villalta est	B residenziale	48,28	185,87
p.u.32	Via Cesenatico	B residenziale	51,87	199,69
p.u.28	Bagnarola via Balitrona	B-D4 residenziale terziario	37,24	157,71
p.u.6	Bagnarola nord	B residenziale	32,43	124,85
p.u.27	Bagnarola ovest	G1a riqualificazione	100	77,00
p.u.26	Via Balitrona	B residenziale	86,77	334,06
p.u.30	Via S.Pellegrino – via Montaletto	B residenziale	22,19	85,43
p.u.33	Via Campone Sala nord	D3 produttiva	69,77	161,16
p.u.25	Via Campone Sala sud	B residenziale	56,53	217,64
p.u.9	Ex scuola di Sala	D4f Terziario	60,61	280,01
p.u.21	Via Canale Bonificazione	B residenziale	60,68	233,61
p.u.15	Via Montaletto	B residenziale	14,42	55,51
p.u.57	Via Cesenatico-Via S. Pellegrino , via Carlona	B residenziale – G3 parcheggi	24,94	93,51
p.u.58	Sala via Canale Bonificazione	B residenziale – G1 impianti sportivi	9,60	36,96
p.u.60	Cesenatico S.S.16	G3 parcheggi pubblici – D5e Parcheggi privati	78,39	45,01
p.u.53	Via Capannaguzzo 2	D produttiva	54,54	125,98
p.u.52	Via Capannaguzzo 1	D produttiva	73,91	170,73
p.u.51	Via campone Sala	D produttiva	47,61	110,21

Subzona “b”

N°	Identificativo	Destinazione	Percentuale	€ / mq.
p.u.7		D Produttiva	46,96	86,87
p.u.44		B Residenziale	35,71	109,98
p.u.20		B Residenziale	35,71	109,98
p.u.50		B Residenziale	20,00	61,60
p.u.45		B Residenziale	47,35	145,83
p.u.29		B Residenziale	32,99	101,60
p.u.8		D Produttiva	44,25	81,86
p.u.48		B Residenziale	43,48	133,91
p.u.49		B Residenziale	12,45	38,50
p.u.5		D5c-D5g Riqualificazione	100	62,00
p.u.54	Via Montaletto 2	B Residenziale	20,98	64,62

8) PIANI PARTICOLAREGGIATI

Per quanto riguarda le aree sottoposte ad intervento attuativo preventivo si ritiene di operare come di seguito :

- nei piani di espansione urbana con indice di utilizzazione variabile a destinazione prevalentemente residenziale o comunque con funzioni anche residenziali riconducibili ai P.I.O descritti all'art. 168 delle vigenti norme tecniche di attuazione il valore dell'area territoriale, coincidente con il comparto perimetrato è valutato in base ad analisi individuale formulata secondo il seguente procedimento:

- a) Valutazione del valore della superficie fondiaria, in relazione alle funzioni previste, omogeneizzando il valore previsto per le corrispondenti aree di completamento secondo l'indice di utilizzazione fondiaria reale;
- b) Valutazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alle entità di superfici destinate a servizi di uso pubblico previste nella pianificazione comunale con l'applicazione di valori parametrici fissati annualmente con determina e stimati secondo interventi già realizzati o sulla base di valori standard indicati dall'ufficio lavori Pubblici, tenendo conto anche di una quota per “oneri aggiuntivi” pari al 15%;
- c) Determinazione degli oneri relativi alla quota parte di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria desumibili dalle tabelle parametriche deliberate dal comune sulla base della superficie utile prevista dal piano;
- d) Al valore determinato come dal punto “a” verrà sottratta la differenza tra il punto “b” ed il punto “c” determinando quindi, a corpo, il valore venale in comune commercio dell'area di espansione urbana compresa dal perimetro di piano coincidente con la superficie territoriale;
- e) Eventuale valutazione di mercato delle aree non edificabili, ma soggette a possibile compravendita (verde privato, verde di rispetto, ecc...);
- f) Alla valutazione a corpo determinata al punto “d” dovrà essere aggiunta la valutazione effettuata del valore di base, fissato annualmente con determina, delle aree non valutate precedentemente.

Per i piani particolareggiati con funzioni differenziate di tipo turistico e produttivo la determinazione del valore venale in comune commercio potrà essere formulata sulla base di una stima che può prendere in considerazione entrambi i sistemi suindicati .

Nella valutazione dei piani P.E.E.P ovvero convenzionati con il Comune si è tenuto conto , nel primo caso del gravame del vincolo e nel secondo delle particolari condizioni stipulate con il comune .

Il valore di riferimento delle aree comprese all'interno di strumenti attuativi preventivi , qualora la proprietà non raggiunga la quota del 25% dell'intero comparto è ridotto del 20% .

Al fine di facilitare i rapporti con i contribuenti l'ufficio può produrre annualmente schemi parametrici aggiornati tendenti ad offrire un immediato riscontro del valore a corpo dei comparti .

VALORI DI RIFERIMENTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI

N°	Denominazione	Superficie	Valore €/mq. di S.t.
1	Zadina	Mq. 40.100	172,80
2	Via Magellano – via Mazzini	Mq. 4.268	766,22
4	Cavour 1 – zona colonie	Mq. 92.804	365,70
4/N	P.E.E.P. Villamarina Monte 1	Mq. 38542	72,73
5	Via Cavour 2	Mq. 10.000	273,92
6	Cavour n° 1 – zona a mare	Mq. 15.846	85,65
7	Via Ca da Mosto	Mq. 4.217	564,11
7/N	P.E.E.P. Cannucceto (convenzionato)	Mq. 16.994	36,66
8	Programma integrato di via Don Urbini	Mq. 19.225	478,71
8/N	P.E.E.P. di Villalta	Mq. 4.850	144,29
9	Prog. di riquil. Urbana stazione area "A"	Mq. 17247	298,94
9/N	P.E.E.P. Borella	Mq. 8794	29,75
10	Veronese (accordo di programma)	Mq. 17.340	570,14
10/N	P.E.E.P. Sala	Mq. 16.039	117,66
12	Area ex Nuit	Mq. 12.995	631,66
13	Colonie di levante	Mq. 8.546	577,04
14	Via Dante (accordo di programma)	Mq. 58.022	281,17
15	Via Litorale Marina "2"	Mq. 24.930	58,61
16	Via Litorale Marina "1" sub 2	Mq. 18.122	170,94
17	Villamarina Monte 2	Mq. 123.812	120,45
18	Via Euclide – Galilei	Mq.9.686	548,98
19	Via Euclide – Galilei (sub.1)	Mq. 7.639	394,96
19	Via Euclide – Galilei (sub.2)	Mq.3.244	77,75
20	Villamarina Monte	Mq. 30.991	159,65
21	Villamarina Monte	Mq.19.910	75,17
22	S.Teresa	Mq. 22.852	207,81
23	Madonnina	Mq. 28.406	148,30
6/N	Prog.Integrato Madonnina (parte convenzionata)	Mq. 64.806	83,03
	Prog.Integrato Madonnina (parte esterna al comparto convenzionato)	Mq. 8.294	227,76
24	Villamarina Monte 3	Mq. 61,492	119,95
25	Cannucceto	Mq. 7.880	123,66
26	Borella	Mq. 10.024	46,99
28	Villalta	Mq. 32.493	63,74
29	Sala (Villa Romagnoli)	Mq. 4800	240,08
31	Sala	Mq.51.304	67,55
33	Villamarina 3	Mq. 31.248	179,99
35	Capannaguzzo	Mq. 25.361	40,79

Per i piani di espansione con funzione diversa dalla residenza ed in particolare per quelli di natura produttiva e terziaria , considerato che la utilizzazione fondiaria e la dotazione di standards è individuata da una normativa comune e non da dati diversificati , la determinazione del valore venale in comune commercio dell'area di espansione urbana compresa dal perimetro di piano , coincidente con la superficie territoriale, avviene secondo la tabella parametrica seguente :

PIANI PARTICOLAREGGIATI CON U. T. E STANDARDS STABILITI PER NORMA COMUNE

ZONA	Z . C .			Z . U .		Z . F .	
	a	b	c	a	b	A	b
FUNZIONE							
Produttiva	€ 202,00	€ 142,00	€ 83,00	€ 75,00	€ 58,00	€ 58,00	€. 46,00
Terziaria	€ 405,00	€ 285,00	€ 165,00	€ 149,00	€ 116,00	€ 116,00	€ 93

Per la determinazione del valore venale in comune commercio di riferimento ai fini I.C.I. di aree comprese nei comparti soggetti ad intervento preventivo quando questo è già eseguito e le opere di urbanizzazione e le aree standards sono state collaudate ed acquisite al demanio comunale , indipendentemente dalle modifiche cartografiche alla pianificazione che seguiranno il ritmo delle varianti o dei nuovi strumenti di pianificazione (P.S.C.) o (P.O.C.) si dovrà operare come di seguito :

- le aree acquisite alla proprietà comunale quali : strade , verde e parcheggi pubblici , infrastrutture tecnologiche , attrezzature di uso comune , non sono soggette al pagamento dell'I.C.I. ;
- le aree soggette ad I.C.I. sono solamente i lotti edificabili privati che costituiscono la superficie fondiaria ai quali si applicherà l'Imposta Comunale sugli Immobili facendo riferimento ai valori previsti per le aree di completamento indicati nelle tabelle di cui al precedente punto 6 , distinti per macroarea di appartenenza.

9) DISPOSIZIONI GENERALI

- Per la determinazione del valore venale in comune commercio di riferimento ai fini I.C.I. di aree di completamento, si opererà come segue :
 1. per le aree non ancora utilizzate a scopo edificatorio e non dotate di permesso a costruire o DIA, si applicherà l'Imposta Comunale sugli Immobili facendo riferimento ai valori previsti per le aree di completamento indicati nelle tabelle di cui al precedente punto 6 , distinti per macroarea di appartenenza.
 2. Per le aree non ancora edificate per le quali sia già stato rilasciato permesso a costruire o analogo titolo autorizzativo (DIA) il valore di riferimento ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili sarà, a decorrere dalla data di rilascio del permesso a costruire o DIA, il valore previsto per le aree di completamento di cui alle tabelle al precedente punto 6 della presente relazione tecnica, relativo alla macroarea di appartenenza, maggiorato del 10%;la medesima maggiorazione si applica anche nei casi di atti abilitativi scaduti ed in presenza di edifici completati al grezzo .
 3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area, la quale è considerata fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il

fabbricato costruito è comunque utilizzato. In ogni caso, il fabbricato in corso di costruzione, indipendentemente dalla comunicazione di fine lavori o dall'utilizzo del medesimo, si intende "ultimato" a decorrere dalla data di accatastamento con conseguente attribuzione di rendita, in quanto costituisce un'autonoma unità immobiliare potenzialmente produttiva di reddito.

Le macrozone , individuate al precedente punto 1 sono suddivise territorialmente da riferimenti topografici stabili (strade , canali , tratta ferroviaria ecc.) ; tale compartimentazione può comportare che aree omogenee poste in fregio alla medesima via ma su lati ed ambiti contrapposti abbiano valori diversi .

All'interno della medesima macrozona , nel caso in cui una via delimiti due diverse subzone , le aree che si affacciano alla medesima avranno il valore di riferimento più alto previsto fra le due .

Nella considerazione che nell'ambito di una macrozona , qualora una area edificabile si affacci su due strade appartenenti a due diverse subzone , si assumerà il valore di riferimento più alto previsto fra le due .

Per quanto riguarda la determinazione delle aree degli edifici di civile abitazione posti in zona agricola "E" e denominati "case sparse" nel caso di utilizzo edificatorio sulla base della normativa prevista dal P.R.G. si dovrà assumere come area edificabile quella corrispondente all'area di sedime del costruendo edificio con l'applicazione del valore unitario corrispondente a quello indicato per l'area del forese nella subzona corrispondente.

Le aree con funzione residenziale in comparti P.E.E.P. o di edilizia convenzionata già attuati e presi in carico dal comune in considerazione dei particolari obblighi derivanti dalle specifiche convenzioni attuative la determinazione del valore di riferimento è ridotto del 50% .

La zonizzazione a Verde privato non è oggetto di valutazione per la sua funzione di pertinenza inedificabile non soggetta a vincolo espropriativo .

In relazione alle aree destinate nel vigente P.R.G. alla viabilità non hanno funzione di fabbricabilità per cui non sono da considerare soggetti I.C.I. .

I valori riportati nelle tabelle relative ai progetti unitari (P.U.) e piani particolareggiati (P.P.) sono stati desunti dai dati di P.R.G. attraverso una valutazione nella quale seppur intervenendo superfici derivanti dalla pianificazione territoriale georeferenziata, li rendono comunque nel complesso attendibili e quindi applicabili alle superfici catastali.

Cesenatico 30 marzo 2007

Il responsabile del Procedimento