



# COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Settore Gestione Assetto del Territorio

Palazzo comunale P.zza XX Settembre, 1- 51018 Pieve a Nievole (PT), tel.0572.956344-38-32

PEC [comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it](mailto:comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it)

Alla GIUNTA COMUNALE  
Sede

## Determinazione valore delle aree fabbricabili e valori medi per l'anno 2023

### RELAZIONE

Con la presente relazione il sottoscritto Geometra Daniele Teci, in qualità di Responsabile del Settore gestione assetto del territorio, propone la determinazione dei più probabili valori e valori medi venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione delle imposte e tributi per l'anno 2023.

**Premesso** che il valore di mercato delle aree edificabili è strettamente correlato alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento di pianificazione urbanistica comunale che ne disciplina, tra l'altro, anche le rispettive finalità e tempi di attuazione ;

#### **Dato atto :**

-che questo Ente è dotato del Regolamento Urbanistico Comunale 2 (RUC2) approvato con la deliberazione di Consiglio comunale n° 9 del 31/03/2015 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n° 51 del 12/12/2018;, nonché variante del Piano Attuativo PA4 Via del Melo per realizzazione di RSA (PA-RSA) con correlate varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 28 maggio 2021, ed efficace con la pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.T. Parte II n.37 del 15/09/2021;  
-che ai sensi del comma 2 dell'art. 222 della LR. 65/2014 la Giunta comunale con deliberazione n. 163 del 26/11/2019 ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale, art.17 della L.R. 65/2014 e della fase preliminare di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010;

**Vista** la Legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 recante *“Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19”* e sue modificazioni e integrazioni;

#### **Considerato :**

-che la scadenza quinquennale dell'efficacia del RUC2 (29/03/2020), è stata prorogata al 31/12/2022 dalla suddetta L.R.31/2020, fatte salve eventuali proroghe conseguenti il perdurare dello stato emergenziale sanitario;

-che la stessa LR. 31/2020 esclude dalla proroga dei termini di efficacia le previsioni comportanti vincoli preordinati all'esproprio, e pertanto risultano decaduti i vincoli preordinati alla realizzazione di interventi di interesse generale (opere pubbliche);

**Eseguite** le ricognizioni d'ufficio ed acquisite le informazioni necessarie volte a determinare il più probabile valore e valore medio delle aree fabbricabili nell'ambito dei settori residenziali, produttivo e terziario considerando a riferimento i seguenti parametri :

- *ubicazione territoriale,*
- *tipologia di intervento prevista dallo strumento urbanistico vigente,*
- *prescrizioni attuative dell'intervento previste dallo strumento urbanistico vigente,*
- *caratteristiche insediative ed edilizie, tenuto conto anche di eventuali vincoli ed oneri che insistono sull'area di riferimento e che quindi incidono sul valore venale della medesima;*
- *caratteri economico-sociali dell'intervento,*
- *ogni altra valutazione oggettiva derivante da fonti 'indirette' (es. Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI di Agenzia delle Entrate e altri osservatori forniti dalle principali agenzie del settore) e fonti 'dirette' costituite da testimoni privilegiati individuati tra gli operatori del settore, tecnici e professionisti.*

**Richiamata**, tra l'altro, anche la relazione dell'Osservatorio Immobiliare Regionale redatta dalla FIAIP Toscana (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali) sull'andamento del mercato immobiliare dell'intera regione Toscana relativamente al 2021 e al primo semestre 2022 nella quale per estratto si rileva “... *una robusta inversione di tendenza che sancisce il forte ritorno di interesse degli investimenti nell'immobiliare, come prima casa o per investimento, con una sostanziale tenuta dei valori di mercato...*”

**Ciò premesso e considerato,**

Si propone in linea generale la conferma per l'anno 2023 dei valori dell'anno 2022. Le tabelle di seguito riportate contengono comunque gli aggiornamenti e le specifiche puntuali di riferimento :

<b>SETTORE RESIDENZIALE</b> <b>TABELLA 1</b>
---

Il vigente Regolamento urbanistico n° 2 prevede nel cd. “Territorio urbano” la realizzazione di interventi di completamento e nuova edificazione a carattere residenziale e/o prevalentemente residenziale mediante interventi diretti (Bn°), interventi diretti unitari convenzionati (IUC) e piani attuativi (PA), con apposita scheda in cui vengono fissate le possibilità edificatorie massime, i parametri di riferimento e le modalità attuative. Nella più probabile valutazione viene tenuto di conto anche dei vincoli esistenti che limitano di fatto la capacità edificatoria (*es. pericolosità idraulica molto elevata, elettrodotto ecc.*) Tali aspetti condizionano l'attività edilizia determinando maggiori costi e/o limitazioni alla stessa e pertanto, in relazione al grado di interessamento del lotto, il più probabile valore di mercato è stato ridotto per corrispondere all'effettivo più probabile valore venale dell'area di riferimento;

Pertanto viene applicata una riduzione media del 40% dal valore unitario €/MQ., negli interventi siglati con (\*), laddove si verifica che la limitazione non consente la realizzazione in parte o in tutto delle previsioni a seguito dell'applicazione della nuova L.R. n° 41 del 24/07/2018 sulle disposizioni in materia di rischio idraulico.

La determinazione dei più probabili valori medi e l'attribuzione specifica per ogni intervento risulta dalle seguenti tabelle :

**1.1) - Interventi diretti completamento tipo Bn°:**

Sigla Bn°	Sist Insediativo e Sup. territor.	S.u.l.	Sul/St	€/mq
Bn° 01 Poggetto	SI_1 1250 mq	250	0.20	160,00 €/mq
Bn° 03 Cinque Vie	SI_4 728 mq	250	0.34	233,52 €/mq
Bn° 05 Porrioncino	SI_4 520 mq	250	0,16	67,10 €/mq (*)
Bn° 06 Porrioncino	SI_4 800 mq	250	0.31	127,50 €/mq (*)
Bn° 07 Porrioncino	SI_4 920 mq	250	0.27	110,87 €/mq (*)

Gli interventi che riportano la sigla (RU\_1) sono efficaci/in corso di realizzazione, in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valori medi €/mq. :

- Per interventi tipo Bn° con rapporto Sul/St <= a 0.20 Valore medio 95,00 €/mq.
- Per interventi tipo Bn° con rapporto Sul/St > a 0.20 Valore medio 180,00 €/mq.

**1.2) - Interventi Unitari Convenzionati IUC n° :**

Sigla IUC/IDCn°	Sist Insediativo e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
IUC n° 02 gramsci	SI_2 1540mq	1100 500	0.45	168.83 €/mq

Valore medio per gli interventi tipo IUC/IDC = €/mq. 90,00.

**1.3) - Piani Attuativi PA n° :**

Sigla PA n°	Sist Insediativo e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA n° 04 cantarelle	SI_3 24900mq	11000 3500	0.14	40,00 €/mq
PA n° 10 melo (RU_1)	SI_4 13963mq	7295 5800	0.42	60,00 €/mq

Gli interventi che riportano la sigla (RU\_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valore medio per gli interventi tipo PAn° = €/mq. 64,00.

**SETTORE PRODUTTIVO  
TABELLA 2**

Il vigente Regolamento urbanistico prevede nel cd. "Territorio urbano" la realizzazione di interventi di completamento e nuova edificazione a carattere produttivo e/o prevalente produttivo mediante interventi diretti, interventi diretti convenzionati e piani attuativi, con apposita scheda in cui

vengono fissate le possibilità edificatorie massime, i parametri di riferimento e le modalità attuative. La determinazione dei valori medi e l'attribuzione specifica per ogni intervento risulta dalla seguente tabella :

Sigla PAn°/D1n°	Sist Insediativo e Sup. territor..	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA n° 07 Arno,Pratovecchio	SI_3 73607	53676 25854	0.35	40,00 €/mq
PA n° 08 Ponte Monsummano (RU_1) per la parte residua edificabile	SI_3 46247	35700 10710	0.23	20,00 €/mq

Gli interventi che riportano la sigla (RU\_1) sono efficaci/in corso di realizzazione in attuazione delle previsioni del precedente Regolamento urbanistico n° 1.

Valore medio per gli interventi diretti in zone di completamento siglate D1 e D2 del vigente R.U. = €/mq. 66,00.

**SETTORE TERZIARIO  
TABELLA 3**

Vale quanto detto per il settore produttivo.

SiglaPAn°/ IDCn°/Dn°	Sist Insediativo e Sup. territor.	Sup Fond e Sul	Sul/ St	€/mq
PA1 (Piano di Recupero) Area Minnetti	SI_1 21030	9350 3120	n.v.	25,00 €/mq
D3/3 fonda	SI_3 6480	6480 100	n.v.	16,00 €/mq
IUC 3 Via Cantarelle	SI_3 2781	2062 1031	n.v.	30,00 €/mq.
PA-RSA Via Melo	SI_2 17347	10251 7175	n.v.	35,00 €/mq.

Valore medio per gli interventi siglati PA./IUCn° del vigente R.U. = €/mq. 25,00.

**ESCLUSIONI :**

Di ritenere esclusi dal calcolo del valore :

- I terreni costituenti pertinenza degli edifici esistenti in quanto il loro valore è ricompreso nella rendita del fabbricato;
- Le aree o loro porzioni con capacità edificatoria che non risultano effettivamente edificabili per effetto dell'applicazione cogente delle norme dello strumento urbanistico vigente o di regolamento edilizio (es. distanze dai confini, dai fabbricati ecc.);

- I terreni che risultano essere stati destinati a viabilità pubblica ovvero, anche di fatto, a viabilità privata e quelli rientranti nella fascia di rispetto autostradale;
- Le aree condominiali possedute da più contitolari e quelle destinate di fatto a viabilità privata.

<b>LEGENDA</b>
----------------

<b>SI</b>	<b>Sistema Insediativo</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie Territoriale</b>
<b>SF</b>	<b>Superficie Fondiaria</b>
<b>Sul</b>	<b>Superficie utile lorda</b>

---

Pieve a Nievole 05 dicembre 2022.

Settore gestione assetto del territorio  
*Il Responsabile*  
*Daniele Teci (1)*

*(1) Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è conservato presso il PARER in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la firma autografa è sostituita dall'indicazione e stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art 3 del D.Lgs. 39/1993.*