

COMUNE DI SISSA TRECASALI
Provincia di Parma

COPIA

DELIBERAZIONE N. **42**

in data: **23.03.2015**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO:

**AGGIORNAMENTO VALORI PER STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
IMU AI FINI DELLA DENUNCIA RELATIVA ALL'ANNO 2015.**

L'anno **duemilaquindici** addi **ventitre** del mese di **marzo** alle ore **21,00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

BERNARDI NICOLA	SINDACO	Presente
FOGLIA MAURO	VICE-SINDACO	Presente
GAIBAZZI PATRIZIA	ASSESSORE	Presente
TRIDENTE TIZIANA	ASSESSORE	Presente
ZANICHELLI IGINO	ASSESSORE	Assente

Totale presenti **4**

Totale assenti **1**

Assiste il Vice Segretario Comunale dott. **Ugo Giudice** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il dott. **Nicola Bernardi** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che la legge regionale n. 20 del 7 novembre 2013 con la quale a seguito di referendum consultivo è stato istituito il comune di Sissa Trecasali per fusione dei comuni di Sissa e Trecasali (conseguentemente disciolti);

DATO ATTO che, come previsto all'art. 3 comma 4 della citata L.R. n. 20/2013, gli strumenti urbanistici dei Comuni di Sissa e Trecasali restano in vigore, in quanto compatibili, ai sensi dell'articolo 14 comma 3 della L.R. n. 24/96, sino a quando non vi provveda il Comune di Sissa Trecasali e che pertanto, fino all'adozione del nuovo strumento urbanistico comunale, anche i criteri per la stima delle aree edificabili dovrà mantenersi differenziata sui due territori;

DATO ATTO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 2 settembre 2014 è stato approvato il "*Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)*" e richiamato in particolare l'articolo 4 in materia di determinazione del valore delle aree fabbricabili;

RICHIAMATI i seguenti atti del disciolto Comune di Trecasali:

- deliberazione di G.C. n. 217 del 10 Novembre 2000 con cui erano stati approvati i criteri per la stima delle aree edificabili;
- deliberazione di G.C. n. 147 del 20 Agosto 2004 con cui i valori di cui sopra erano stati adeguati alle nuove condizioni di mercato, a far tempo dall'anno 2005;
- deliberazione di G.C. n. 199 del 24 Novembre 2006 con cui sono stati aggiornati i valori di stima delle aree edificabili ai fini ICI, con decorrenza dal 1 Gennaio 2007;
- deliberazione di G.C. n. 65 del 11 Maggio 2012 con cui sono stati aggiornati i valori di stima delle aree edificabili ai fini ICI, con decorrenza dal 1 Gennaio 2012;

RICHIAMATI i seguenti atti del disciolto Comune di Sissa:

- deliberazione G.C. n. 41 in data 27 Marzo 2006 con cui veniva aggiornato il valore delle aree edificabili del Comune, con decorrenza dal 1 Gennaio 2006;
- deliberazione G.C. n. 138 in data 22 Dicembre 2008 con cui veniva aggiornato il valore delle aree edificabili del Comune, con decorrenza dal 1 Gennaio 2009;

VISTO il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con Legge 22 dicembre 2011, n. 214, comprensivo delle modificazioni introdotte dal Decreto Legge 2 marzo 2012 n. 16, che disciplina l'applicazione della nuova imposta IMU;

PRECISATO che anche per l'IMU il valore delle aree edificabile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;

CONSIDERATO il perdurante momento di crisi del settore immobiliare, che ha portato ad una riduzione delle compravendite degli immobili, residenziali e non, con diminuzione anche dei valori di mercato, che chiaramente hanno riflessi anche sulle aree edificabili;

RITENUTO necessario aggiornare in diminuzione i valori di riferimento deliberati per i rispettivi territori con D.G.C. n. 138 del 22.12.2008 del disciolto comune di Sissa e con D.G.C. n. 65 dell'11.05.2012 del disciolto comune di Sissa e contestualmente riconfermare i criteri di stima delle aree edificabili libere da costruzioni ai fini della applicazione dell'I.M.U. contenuti nelle suddette deliberazioni ognuna per la porzione di territorio interessata;

VISTI i seguenti prospetti:

- "CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI SISSA AI FINI DELLA APPLICAZIONE IMU", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);
- "CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI TRECASALI AI FINI DELLA APPLICAZIONE IMU", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera B);

RITENUTI gli stessi meritevoli di approvazione;

VISTA l'urgenza;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, avente all'oggetto "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*", ed in particolare l'articolo 107 comma 5 in materia di separazione tra funzioni di indirizzo politico ed attività di gestione;

VISTI i pareri favorevoli circa la regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione espressi in data 23 marzo 2015 dal Responsabile del V settore – *Pianificazione Territoriale ed Ambientale* – Ing. Paola Delsante e dal Responsabile del III Settore – *Servizio Finanziario* – Dott.ssa Rosanna Storci, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, riportati in calce;

CON VOTAZIONE unanime resa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE i documenti validi per la determinazione del valore delle aree edificabili ed i prezzi unitari in essi contenuti che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrale e sostanziale:

- "CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI SISSA AI FINI DELLA APPLICAZIONE IMU", (Allegato A);
- "CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI TRECASALI AI FINI DELLA APPLICAZIONE IMU", (Allegato B);

DI DARE ATTO che i valori assunti dalle aree fabbricabili, derivanti dall'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari sopra indicati, hanno effetto esclusivamente al fine delle verifiche I.M.U.;

DI AUTORIZZARE il Responsabile del III Settore – *Servizi Finanziari* – Dott.ssa Rosanna Storci all'applicazione dei valori delle aree come indicati, al fine del controllo dell'I.M.U. gravante sulle aree fabbricabili a partire dal 1 Gennaio 2015;

DI OTTEMPERARE all'obbligo imposto dal D.Leg.vo 33/2013 e, in particolare, all'art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito internet dei dati sotto riportati in formato tabellare:

Provvedimento	Deliberazione di G.C. n. 42 del 23.03.2015
Oggetto	Aggiornamento valori per stima delle aree edificabili ai fini IMU ai fini della denuncia relativa all'anno 2015
Contenuto	Aggiornamento dei valori per la stima delle aree fabbricabili ai fini IMU, da utilizzarsi nella denuncia relativa all'anno 2015.
Eventuale spesa prevista	/
Estremi principali dei documenti contenuti nel fascicolo del provvedimento	D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito con L. 2212.2011, n. 14 e s.m.i.; D.G.C. n. 65 del 11.5.2012 del disciolto Comune di Trecasali; D.G.C. n. 138 in data 22.12.2008 del disciolto Comune di Sissa; D.C.C. n. 34 del 2.9.2014 del Comune di Sissa Trecasali;

DI DICHIARARE, per l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile a seguito di separata unanime votazione, ai sensi dell'articolo 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267;

Pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA:

Si esprime parere favorevole
Addì, 23 marzo 2015

IL RESPONSABILE DEL I° SETTORE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED
AMBIENTALE - SUAP

F.to Ing. Paola Delsante

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE:

Si esprime parere favorevole
Addì, 23 marzo 2015

IL RESPONSABILE DEL III° SETTORE
SERVIZI FINANZIARI

F.to Dott.ssa Rosanna Storci

Letto, confermato e sottoscritto qui di seguito e a margine di ciascun foglio:

IL PRESIDENTE

F.to Nicola Bernardi

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to Ugo Giudice

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi come prescritto dall'articolo 124 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 (Registro pubblicazione n. 161).

Comunicata ai Capigruppo Consiliari – Protocollo numero 3777 del 22.04.2015

Sissa Trecasali, lì 22.04.2015

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

F.to Ugo Giudice

Copia conforme all'originale.

Addì

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la suesesa deliberazione:

Ai sensi dell'articolo 124 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 22.04.2015 al 07.05.2015

Ai sensi dell'articolo 125 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, contestualmente alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari (protocollo numero 3777);

e che la presente deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** il _____ in quanto:

sono **decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione** all'Albo Pretorio Comunale (Articolo 134 comma 3 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267).

Sissa Trecasali, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI SISSA AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

PRESUPPOSTI

1. il valore che verrà desunto a seguito dell'applicazione della seguente metodologia è applicabile solo ed esclusivamente ai fini della verifica IMU con decorrenza 1 gennaio 2015;
2. il valore che verrà calcolato a seguito dell'applicazione della seguente metodologia è riferito a metro quadrato di area classificata;
3. viene sottoposto ad accertamento il residuo di lotto già edificato solo se possiede una sua autonoma potenzialità edificatoria (cioè può esservi edificata un'altra abitazione). In tale caso l'area viene stimata con lo stesso valore di un'area vergine di uguale superficie. Non verrà eseguito nessun accertamento per le altre aree che vengono considerate comunque pertinentziali.
4. Viene data definizione generale di lotto minimo sia dal punto di vista residenziale che produttivo, definendolo come il lotto che:
 - consenta la realizzazione di una costruzione indipendente rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente;
 - abbia viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile.
5. Viene inteso che, in caso di lotti di conformazione irregolare o che non abbiano le caratteristiche sopra indicate, il valore verrà definito di caso in caso, previa valutazione dell'ufficio tecnico urbanistica.
6. Ai fini del calcolo IMU si prendono come riferimento i seguenti indici:
 - nel territorio urbanizzato: la Superficie fondiaria (Sf) coincidente con la superficie catastale;
 - nel territorio urbanizzato nel caso in cui vi sia la presenza di un edificio: la rendita catastale;
 - nelle zone di espansione sia per quelle previste solo da PSC che per quelle inserite anche nel POC: la superficie territoriale fino all'approvazione del PUA.

CRITERI DI VALUTAZIONE

A) Suddivisione del territorio afferente il disciolto Comune di Sissa in macrozone territoriali:

Si conferma la suddivisione del territorio afferente il disciolto Comune di Sissa in tre macrozone aventi, sia per posizione che per caratteristiche generali, conformità di caratteristiche. Tale suddivisione è stata individuata cartograficamente e predisposta nel seguente modo:

MACROZONA 1: Sissa Capoluogo, Sala, Sottargine (parte), Casalfoschino (parte).

MACROZONA 2: Coltaro, Gramignazzo, Casalfoschino (parte), Borgonovo, Sottargine (parte)

MACROZONA 3: Torricella, Palasone, San Nazzaro

B) Aggiornamento valori

Da un'analisi preliminare, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, emerge che la domanda d'immobili, rispetto ai criteri di stima approvati con D.G.C. n. 138 in data 22 Dicembre 2008

è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti anche per gli acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare, per quanto riguarda la parte residenziale; la situazione è sostanzialmente analoga anche per gli spazi produttivi e terziari che sono meno richiesti.

Nella presente revisione si tiene pertanto in considerazione il momento di crisi del settore immobiliare, che ha portato ad una riduzione delle compravendite degli immobili, residenziali e non, con diminuzione anche dei valori di mercato, che chiaramente hanno riflessi anche sulle aree edificabili.

La tipologia di aree che maggiormente risente della stagnazione del mercato risulta essere quella che deve attendere l'inserimento nei Piani Operativi Comunali o quelle che sono già inserite nel POC ma per le quali occorre presentare un Piano Urbanistico Attuativo, pertanto per queste aree si è deciso di proporre una riduzione significativa dei valori medi individuati per l'anno 2015, pari rispettivamente al 20% e al 10%. Una riduzione più modesta è proposta per le aree ad intervento diretto, che mediamente si propone pari al 10%.

Ciò trova riscontro nell'elaborazione delle tabella di dettaglio di seguito riportata.

TABELLA DI COMPARAZIONE TRA GLI AMBITI E LE ZONE GEOGRAFICHE (MACROZONA)

	MACROZONA 1: Sissa Capoluogo, Sottargine (parte), Casalfoschino (parte), Sala	MACROZONA 2: Coltaro, Gramignazzo, Casalfoschino (parte), Borgonovo, Sottargine (parte)	MACROZONA 3: Torricella, Palasone, San Nazzaro
AMBITI URBANISTICI	Euro/mq.	Euro/mq.	Euro/mq.
Centro Storico Urbano	€ 68,00	€ 38,00	€ 25,00
SUP	€ 68,00	€ 38,00	€ 25,00
SUC 1	€ 68,00	€ 38,00	€ 25,00
SUC 2	€ 68,00	€ 38,00	€ 25,00
SUC 3	€ 63,00	€ 36,00	€ 23,00
SUDC	€ 63,00	€ 36,00	€ 23,00
SAPP	€18,00	€ 14,00	€ 9,00
SAP1	€ 36,00	€ 27,00	€ 18,00
SAPA	€ 36,00	€ 27,00	€ 18,00
SAPU	€ 41,00	€ 32,00	€ 25,00
Verde privato	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Ambiti urbani da riqualificare	€ 63,00	€ 36,00	€ 23,00
Ambiti extraurbani da riqualificare	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00
Ambiti per nuovi insediamenti inseriti nel PSC	€ 11,00	€ 9,00	€ 9,00
Ambiti per nuovi insediamenti inseriti nel PSC e nel POC	€ 20,00	€ 12,00	€ 8,00

Ambiti per nuove attività produttive di rilievo comunale inseriti nel PSC	€ 10,00	€ 8,00	€ 7,00
Ambiti per nuove attività produttive di rilievo comunale inseriti nel PSC e nel POC	€ 16,00	€ 12,00	€ 8,00
Ambiti per nuove attività produttive di rilievo sovra-comunale	€ 14,00	€ 11,00	€ 7,00
Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	Rendita catastale	Rendita catastale	Rendita catastale
Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	Rendita catastale	Rendita catastale	Rendita catastale
Ambiti agricoli periurbani con funzione ecologica e ricreativa	Rendita catastale	Rendita catastale	Rendita catastale
Aree di valore naturale ed ambientale	Rendita catastale	Rendita catastale	Rendita catastale

INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CORREZIONE

Caratteristiche definite dal contribuente e legittimamente comprovabili mediante atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (servitù attive, servitù passive, ecc.); in tal caso il valore di mercato potrà subire una riduzione dal **10 % al 40 %**, sulla base di una valutazione operata caso per caso dall'Ufficio Tributi sentito il parere dell'Ufficio Tecnico.

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Territoriale ed Ambientale -SUAP
F.to Ing. Paola Delsante

CRITERI PER LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL DISCIOLTO COMUNE DI TRECASALI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

Oggetto del presente documento sono i criteri per la stima delle aree edificabili libere da costruzioni del disciolto comune di Trecasali ai fini della applicazione dell'I.M.U, con particolare riferimento all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili.

Pertanto il valore ottenuto a seguito dell'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari di seguito definiti è valido esclusivamente ai fini della verifica di IMU.

Il valore stabilito con il presente regolamento ha efficacia dal 1 gennaio 2015. Si conviene che ai fini della verifica degli anni precedenti occorrerà fare riferimento ai criteri ed ai valori calcolati con i criteri di stima approvati con le precedenti deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 10 novembre 2000, di Giunta Comunale n. 147 del 20 Agosto 2004 e di Giunta Comunale n.199 del 24 Novembre 2006, e di Giunta Comunale n. 65 del 11.05.2012.

Relativamente alle variazioni alle destinazioni di uso del suolo apportate con l'avvicinarsi dei P.R.G., dal 1993 fino alla data odierna, saranno considerate operative dalla data di adozione della relativa variante allo strumento urbanistico.

Da un'analisi preliminare, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, emerge che la domanda d'immobili è decisamente diminuita in funzione della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti anche per gli acquirenti di alloggi di edilizia economica e popolare, per quanto riguarda la parte residenziale; la situazione è sostanzialmente analoga anche per gli spazi produttivi e terziari che sono meno richiesti.

Nella presente revisione si tiene pertanto in considerazione il momento di crisi del settore immobiliare, che ha portato ad una riduzione delle compravendite degli immobili, residenziali e non, con diminuzione anche dei valori di mercato, che chiaramente hanno riflessi anche sulle aree edificabili.

Considerato che già con D.G.C. n. 65 del 11.05.2012 era stato proposto una riduzione del valore delle aree edificabili pari a circa il 10%, si propone per l'anno 2015 un'ulteriore riduzione media del 10%.

CRITERI DI STIMA

❖ ZONE RESIDENZIALI

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di aree aventi destinazione d'uso compatibili con gli insediamenti residenziali (ZONE B e C del vigente PRG).

Ai fini del presente regolamento si definisce **lotto LIBERO** un lotto (o più lotti se compresi nel medesimo piano attuativo) che abbia le seguenti caratteristiche:

1. Superficie minima = mq. 700;
2. Possibilità di realizzazione di un'autonoma abitazione monofamiliare rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente. Per autonoma abitazione monofamiliare si intende schematicamente un edificio con pianta quadrata di 10x10 m.;
3. Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile senza interferenze con altre proprietà private;

Per i **lotti LIBERI** i valori corrispondenti alle singole aree si calcolano con la seguente formula W per le prime tre righe della tabella 2:

(FORMULA W) VALORE = Superficie x L x V

dove **Superficie** è quella del lotto espressa in mq.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore del terreno al mq. fornito dalla tabella 2 in funzione della destinazione d'uso.

Oppure con la formula Y per le zone a volumetria assegnata individuate appositamente sul P.R.G.:

(FORMULA Y) VALORE = Volumetria x L x V

dove **Volumetria** è quella del lotto espressa in mc.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore al mc. dell'edificio realizzabile.

Per i **lotti PARZIALMENTE LIBERI** il valore del lotto si ritiene congruo se pari ad almeno il 60% di quello calcolato con le corrispondenti formule W e Y sopra riportate.

Per quanto concerne le zone di espansione di tipo A e di tipo B non ancora approvati il valore sarà calcolato mediante la formula W in proporzione alla quota di proprietà compresa all'interno del piano.

A seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (PUA, Piani particolareggiati, Piani di iniziativa pubblica) nelle zone di espansione di tipo A e di tipo B, si stabilisce che il calcolo del valore dei lotti ricompresi nel piano sarà effettuato con la formula Y, assegnando al lotto la volumetria prevista dagli elaborati del piano particolareggiato approvato.

Nel caso di volumetrie non dettagliatamente assegnate ad ogni singolo lotto attraverso gli elaborati di piano approvati, il valore delle aree edificabili sarà ripartito utilizzando per il calcolo la formula Y sopra indicata in proporzione alla quota di proprietà all'interno del piano.

Le zone destinate a verde privato non sono valutabili ai fini IMU.

In casi eccezionali, solo su esplicita richiesta dell'interessato, il valore del lotto determinato con i criteri e le formule sopra descritte, potrà subire una riduzione massima del 30%, per ulteriori caratteristiche degradanti comprovabili mediante atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (servitù attive o passive, diritti di passaggio, ecc.). Nella richiesta, oltre alla evidenziazione delle motivazioni che darebbero origine a tale riduzione, il soggetto proponente dovrà allegare tutta la documentazione ritenuta utile al calcolo della nuova valutazione. Il deprezzamento sarà quantificato da un apposita commissione costituita da almeno un rappresentante dell'ufficio tributi ed un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale.

❖ **ZONE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI**

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di aree aventi destinazione d'uso compatibili con gli insediamenti produttivi (ZONE D del vigente PRG).

Ai fini del presente regolamento si definisce lotto LIBERO un lotto (o più lotti se compresi nel medesimo piano attuativo) che abbia le seguenti caratteristiche:

- Superficie minima = mq. 1.000
- Possibilità di realizzazione di un nuovo edificio artigianale di forma rettangolare rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente. Ai fini del presente regolamento per fabbricato di forma rettangolare si intende un edificio avente dimensioni in pianta di 15 x 25 m.
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile

Anche per le aree produttive, la condizione di **lotto LIBERO** viene automaticamente assegnata anche a lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso e appartenenti al medesimo proprietario che accorpati, raggiungono le tre caratteristiche sopra individuate.

Lotti in altre aree edificabili residenziali che non rispettino i sopra descritti requisiti solo definiti lotti **PARZIALMENTE LIBERI**.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare per le zone artigianali ed industriali una suddivisione in funzione delle singole frazioni.

Si opera geograficamente la distinzione in 4 diverse zone e precisamente:

- Località 1a Zona artigianale di Viarolo
- Località 2a Zona artigianale di San Quirico compresa tra le due strade provinciali n. 10 di Cremona e n.8 per Sissa
- Località 3a Zona artigianale di San Quirico ad est di via IV Novembre (S.P. n. 8 per Sissa)
- Località 4a Zona industriale di San Quirico insistente su via Mazzacavallo, via Campedello e via XXV Aprile

Per la zona commerciale, al contrario si identifica una unica zona valida per tutto il territorio comunale identificata in tabella come Località 5a

Analogamente alle zone residenziali si applica il coefficiente di località:

TABELLA N. 1	LOCALITA'	ZONA	COEFFICIENTE (L)
	1a	Artigianale Viarolo	0.9
	2a	Artigianale San Quirico compresa tra la S.P. n. 10 (di Cremona) e via IV Novembre (S.P. n.8 per Sissa)	1
	3a	Artigianale San Quirico ad est di via IV Novembre	0.65
	4a	Industriale San Quirico – Polo dello Zuccherificio	0.5
	5a	Commerciale (qualunque zona)	1

Si attribuiscono i seguenti valori per unità di superficie per le differenti destinazioni d'uso:

TABELLA N. 2	ZONA	VALORE AL MQ. (V)
	Zona D – di completamento	55,00 €
	Zona D – di espansione	22,00 €
	Zona D – di completamento di industrie esistenti	55,00 €
	Zona D – di espansione di industrie esistenti	22,00 €
	Zona D – classificate con apposita simbologia	22,00 €
	Zona D – commerciali	68,00 €

I valori corrispondenti ai singoli lotti si calcolano con la seguente formula:

(FORMULA K) VALORE = Superficie x L x V

dove *Superficie* è quella del lotto espressa in mq.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore del terreno al mq. fornito dalla tabella 2 in funzione della destinazione d'uso.

Per i lotti PARZIALMENTE LIBERI il valore del lotto si ritiene congruo se pari ad almeno il 60% di quello calcolato con le corrispondenti formule W e Y sopra riportate.

Si stabilisce inoltre che a seguito dell'approvazione dei piani particolareggiati il calcolo del valore delle aree dovrà essere effettuato considerando, in luogo del valore della zona di espansione, quello della zona di completamento corrispondente. In tal caso qualora la suddivisione dei nuovi lotti del piano non fosse compiutamente definita, o non fosse coincidente con i confini di proprietà il valore delle aree edificabili sarà ripartito pro-quota con la formula K.

In casi eccezionali, solo su esplicita richiesta dell'interessato, il valore del lotto determinato con i criteri e le formule sopra descritte, potrà subire una riduzione massima del 30%, per ulteriori caratteristiche degradanti comprovabili mediante atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (servitù attive o passive, diritti di passaggio, ecc.). Nella richiesta, oltre alla evidenziazione delle motivazioni che darebbero origine a tale riduzione, il soggetto proponente dovrà allegare tutta la documentazione ritenuta utile al calcolo della nuova valutazione. Il deprezzamento sarà quantificato da un apposita commissione costituita da almeno un rappresentante dell'ufficio tributi ed un rappresentante dell'ufficio tecnico comunale.

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Territoriale ed Ambientale -SUAP
F.to Ing. Paola Delsante