



COMUNE DI LIVORNO  
Dipartimento Lavori Pubblici Assetto del Territorio  
Sviluppo Valorizzazione e Manutenzioni  
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

P@doc  
Prot. n. del

Al Dirigente Settore Entrate  
e Revisione della spesa  
**Dr. Alessandro Parlanti**

Al Responsabile Ufficio IMU-stralcio TASI/ICI/C.R.D  
**Dr. Flavio Berrettoni**

Oggetto : Determinazione per aree omogenee dei valori venali minimi delle aree edificabili,  
annualità 2024-2025

Preso atto dell'istanza pervenuta con prot. n. 54309 del 12.04.2024 dovendo procedere all'aggiornamento del valore venale minimo per aree omogenee delle aree edificabili al fine di attualizzare i valori di cui alla precedente stima risalente al 2022, con la presente si provvede a fare le seguenti considerazioni.

Nel periodo preso in esame (dicembre 2021 – dicembre 2023), ovvero dal secondo semestre 2021 al secondo semestre 2023, facendo una analisi delle variazioni sui prezzi al metro quadrato di slp, indicati per ogni fascia di zona dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si può rilevare quanto segue:

A livello generale si riscontra una oscillazione di aumento di un 5-10% per quanto riguarda le destinazioni di tipo residenziali, più evidenti nelle fasce centrali del capoluogo , per le destinazioni commerciali e produttivo si è avuto un andamaneto pressochè stabile, mentre per il terziario si riscontra una lieve inflessione, ma non tale da ritenerla considerevole per un abbattimento dei valori precedentemente stabiliti.

La differenza di oscillazione sui prezzi degli immobili e di conseguenza delle aree edificabili all'interno della città, come sopra evidenziate, determina l'adeguamento delle tabelle approvate per gli anni 2022/2023, pertanto riassumendo rimangono invariate le valutazioni di cui alla Deliberazione G.C.n.372 del 17/06/2022 per le destinazioni commerciale/terziaria e produttivo, mentre si ritiene congruo aggiornare la destinazione residenziale con un aumento del 5% come di seguito esplicitate nelle seguenti tabelle:

Tabella dei Valori Venali Minimi al mq di SLP per le aree a destinazione residenziale

<b>ZONA</b>	Valore minimo n.372/2022 venale DGC	Valore minimo 2024 venale
1 QUARTIERI NORD	€ 162,00	€ 170,00
2 CENTRO NORD	€ 284,00	€ 298,50
3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI	€ 489,00	€ 513,50
4 CENTRO SUD	€ 407,00	€ 427,50
5 STAZIONE	€ 570,00	€ 598,5
6 PORTA A TERRA	€ 407,00	€ 427,50
7 PERIFERIA	€ 489,00	€ 513,50
8 MONTEBELLO	€ 489,00	€ 513,50
9 MONTENERO	€ 652,00	€ 684,50
10 LECCIA - SCOPAIA	€ 407,00	€ 427,50
11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA	€ 733,00	€ 770,00

Tabella dei valori venali minimi al mq di SLP per le aree a destinazione commerciale e terziaria

<b>ZONA</b>	Valore minimo n.372/2022 venale DGC	Valore minimo 2024 venale
1 CENTRO	€ 377,50	€ 377,50
2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI	€226,00	€226,00
3 PORTA A MARE	€ 409,50	€ 409,50
4 NUOVO CENTRO - LEVANTE	€ 409,50	€ 409,50
5 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3-4	€ 188,50	€ 188,50

Tabella dei valori venali minimi al mq di SLP per le aree a destinazione produttiva

<b>ZONA</b>	Valore minimo n.372/2022 venale DGC	Valore minimo 2024 venale
1 PORTO INDUSTRIALE	€ 128,50	€ 128,50
2 SAN MARCO – PICCHIANTI	€185,50	€185,50
3 CENTRO	€ 128,50	€ 128,50
4 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3	€ 84,00	€ 84,00

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati ed approvati con la Delibera di G.C. Sopra richiamata n.372/2022:

- nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stato rilasciato il Permesso a Costruire o sia almeno stato approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio del Permesso a Costruire i suddetti valori potranno essere abbattuti del 20%;
- qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo e la potenzialità edificatoria sia determinata sulla base dello strumento urbanistico generale, vincolando la concreta attuazione delle previsioni alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il valore potrà essere abbattuto del 30%
- nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli, anche di natura urbanistica, legati a particolari prescrizioni attuative o di onerosità dell'intervento determinato dalla necessità di eseguire "surplus" di opere di urbanizzazione che limitano la capacità edificatoria delle aree o ne aggravano in maniera inequivocabile il costo di realizzazione, verranno adottati coefficienti correttivi da valutarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate.

Allegati alla presente relazione:

- Tavola 1 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- Tavola 2 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria;
- Tavola 3 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente produttiva.

Si ricorda inoltre che singoli casi nei quali particolari condizioni di conformazione, presenza di servitù etc. potranno essere esaminati caso per caso dietro istanza motivata e dimostrazione di tali vincoli.

Questa nota può consentire al Settore Entrate e Uffici Finanziari l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.

Livorno lì, 03.05.2024

  
COMUNE DI LIVORNO  
ROBERTO PANDOLFI  
COMUNE DI LIVORNO  
06.05.2024 16:55:20  
GMT+01:00

I Tecnici Incaricati  
Il Dirigente Settore Coordinamento Attuativo PNRR  
Dott. Ing. Roberto Pandolfi

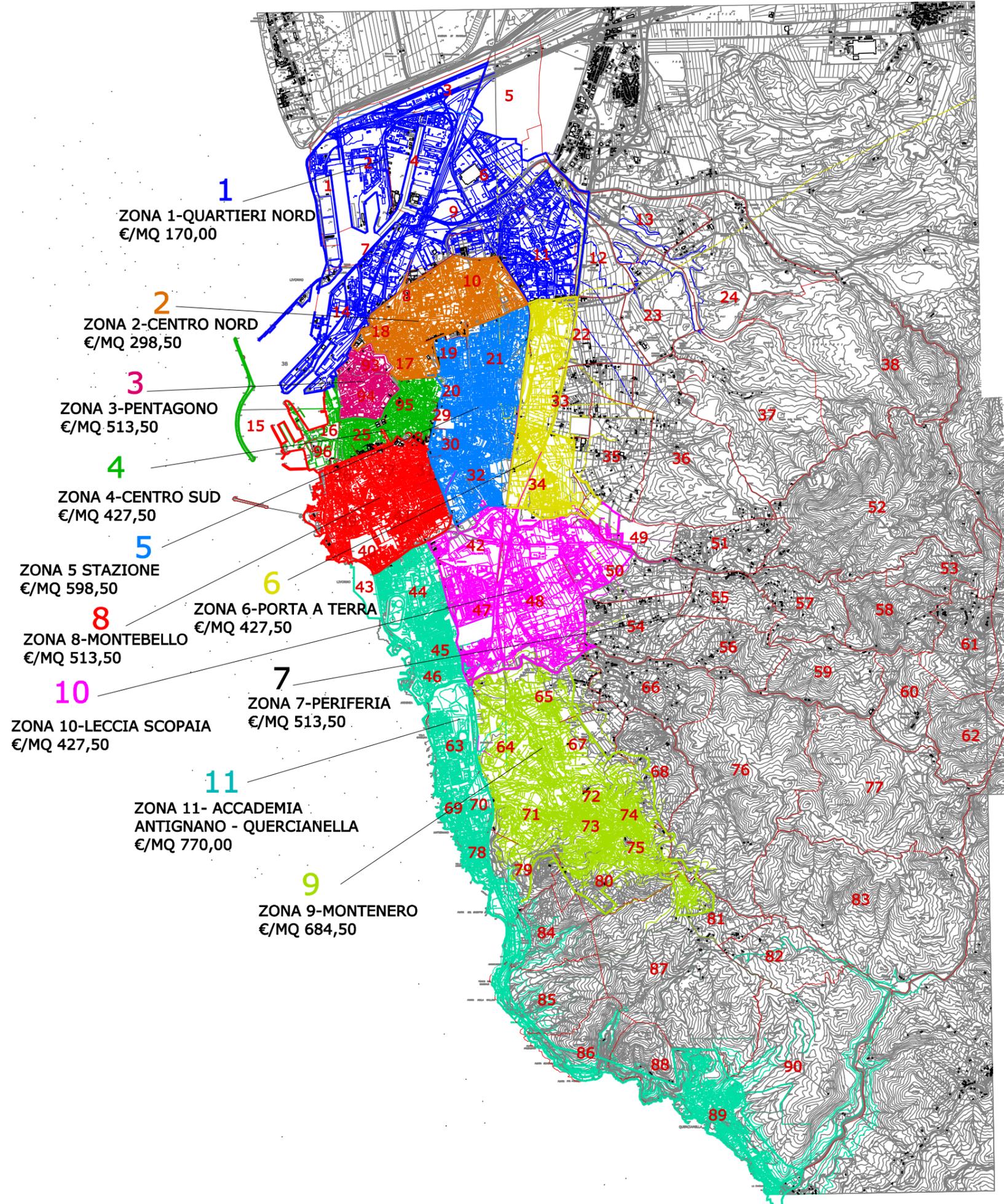
La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale  
Arch. Elisabetta Ulivi

V.o Il Dirigente Settore Sviluppo e Manutenzione  
Dott. Leonardo Gonnelli (ad Interim)

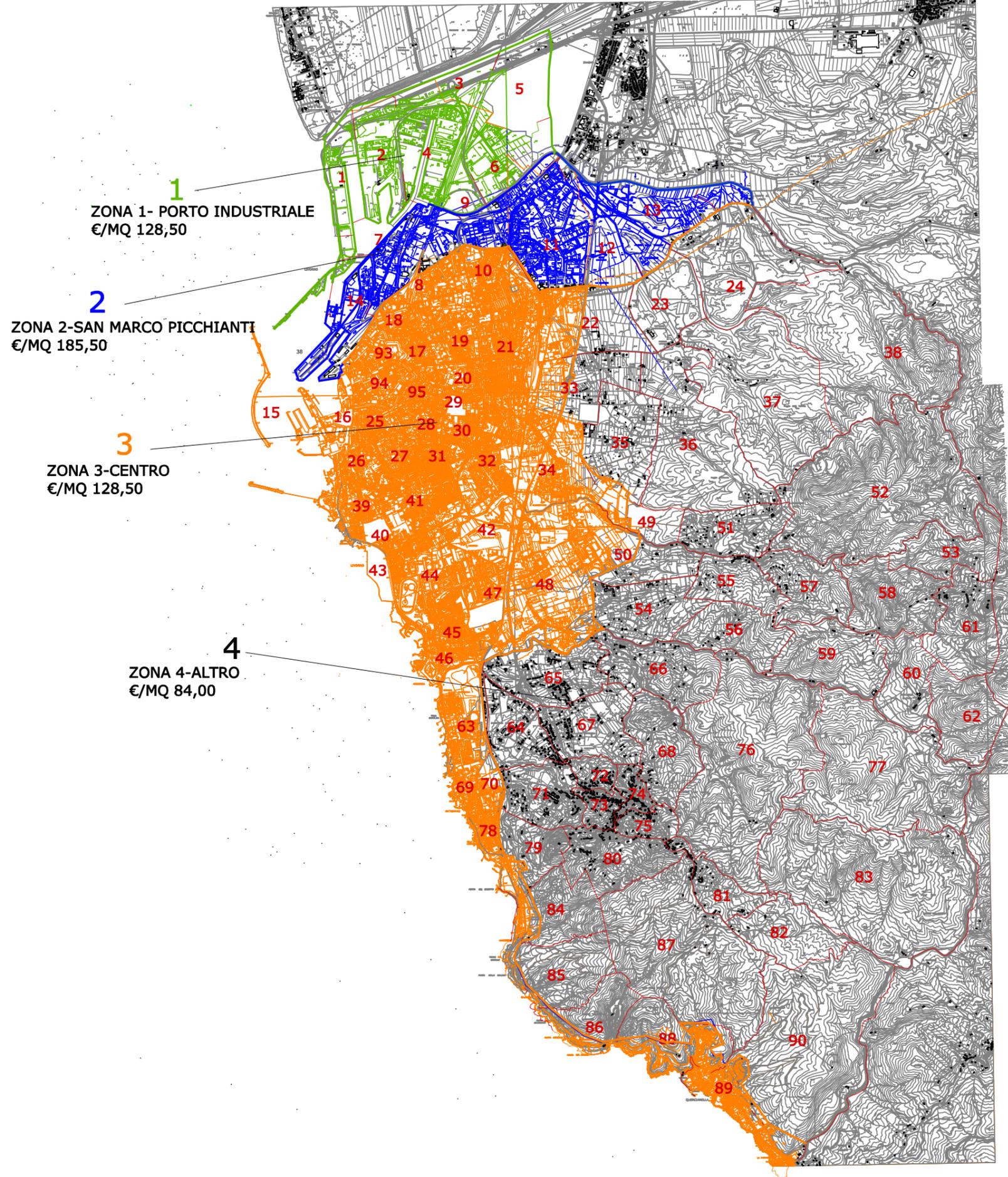
  
LEONARDO  
GONNELLI  
COMUNE DI  
LIVORNO  
03.05.2024  
11:03:49  
GMT+01:00

  
Elisabetta Ulivi  
COMUNE DI  
LIVORNO  
03.05.2024 08:49:47  
GMT+01:00

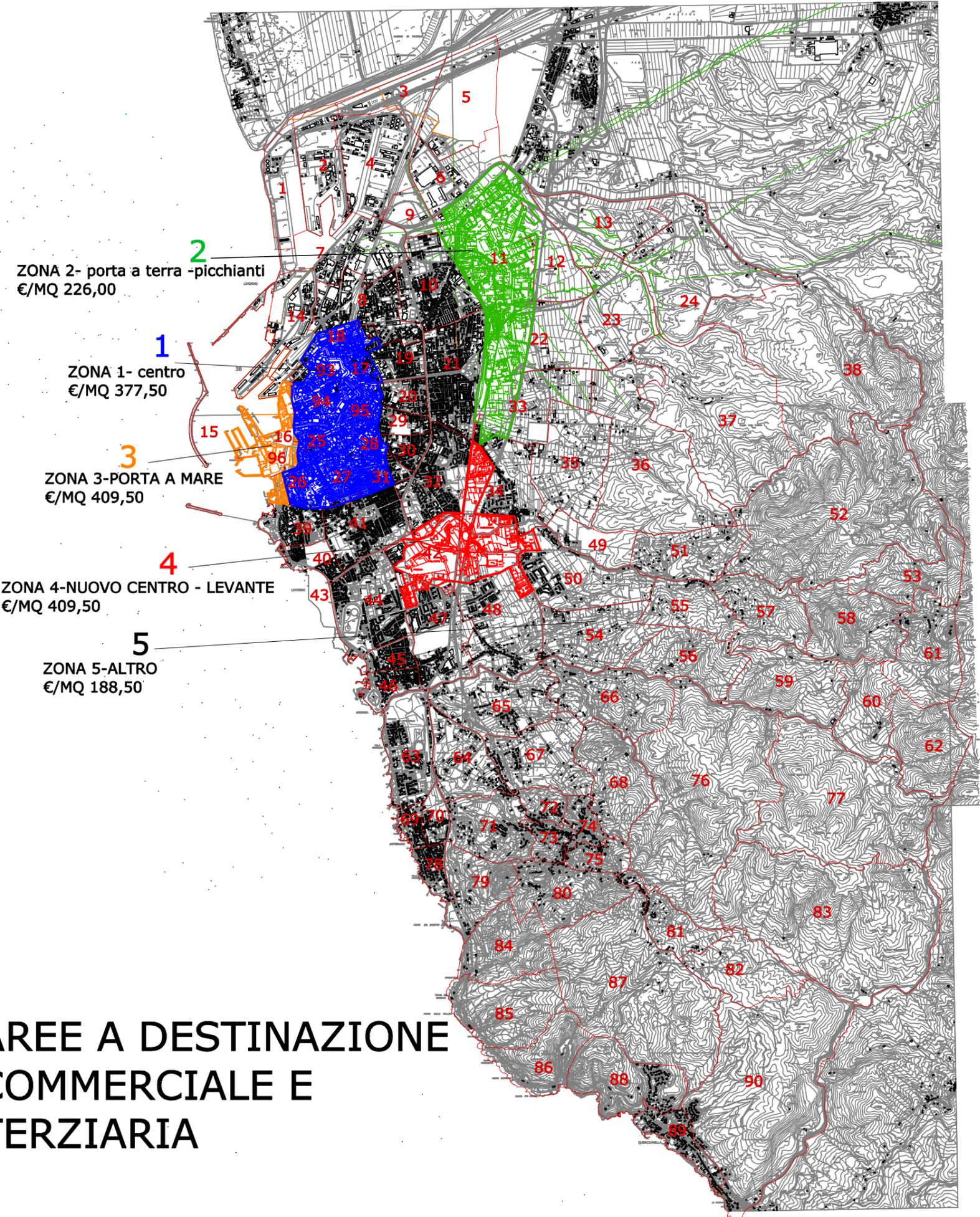
Documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i



# AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



# AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA



# AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA

## Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 74eabd07178f583e2efdd2b86a4932e12bc3530b89e9ddb0cd1dcfee52a59950

**Firme digitali presenti nel documento originale**

Alessandro Parlanti

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Giunta N.619/2024

Data: 17/09/2024

Oggetto: DETERMINAZIONE PER ZONE OMOGENEE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA PER IL BIENNIO 2024 - 2025



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=ad5d4d9ed9d281a7\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=ad5d4d9ed9d281a7_p7m&auth=1)

ID: ad5d4d9ed9d281a7