



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

Prot. del

Livorno 28 Aprile 2022

Oggetto : Determinazione per aree omogenee dei valori venali minimi delle aree edificabili,
annualità 2022-2023

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

Dovendo procedere all'aggiornamento del valore venale minimo per aree omogenee delle aree edificabili al fine di aggiornare i valori di cui alla precedente stima risalente all'agosto 2020, con la presente si provvede a fare le seguenti considerazioni:

Nel periodo preso in esame (agosto 2020 – dicembre 2021) si può affermare che la situazione si sia stabilizzata relativamente alle destinazioni di tipo residenziali, mentre si riscontra un lieve calo per le attività terziarie, commerciali, produttive.

Dai dati rilevati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) , mettendo a confronto i dati forniti nel primo semestre 2020 (essendo stata fatta la relazione nei mesi luglio-agosto 2020) e il secondo semestre 2021, si rileva che per quanto riguarda il settore residenziale, i valori sono riconfermati, mentre invece si riscontra una generale flessione sulle destinazioni terziarie/commerciali/produttive, calo rilevato più o meno su tutte le zone (si riscontra una forbice di inflessione che va tra il 2% e il 5%)

La differenza di oscillazione sui prezzi degli immobili, e di conseguenza delle aree edificabili all'interno della città, ha determinato la necessità di differenziare la percentuale di modifica dei valori venali minimi delle aree edificabili applicando un abbattimento per una percentuale del 3,5% (considerando una media della forbice di flessione rilevata) per le aree a destinazione commerciali/terziarie/ produttiva , mentre per le aree a destinazione residenziale, si può considerare di confermare le precedenti valutazioni, come approvate con Delibera c.c. 460 del 25/09/2020.

Ne derivano quindi le seguenti tabelle nelle quali i valori venali minimi sono stati modificati come sopra evidenziati, restando invariati quelli residenziali e abbassando quelli terziari/commerciali/produttivi di un 3,5% rispetto al precedente quadro tabellare dell'agosto 2020.

Tabella dei Valori Venali Minimi per le aree a destinazione residenziale

ZONA	Valore venale minimo n.460/2020	Valore venale minimo 2022
1 QUARTIERI NORD	€ 162,00	€ 162,00
2 CENTRO NORD	€ 284,00	€ 284,00
3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI	€ 489,00	€ 489,00
4 CENTRO SUD	€ 407,00	€ 407,00
5 STAZIONE	€ 570,00	€ 570,00
6 PORTA A TERRA	€ 407,00	€ 407,00
7 PERIFERIA	€ 489,00	€ 489,00
8 MONTEBELLO	€ 489,00	€ 489,00
9 MONTENERO	€ 652,00	€ 652,00
10 LECCIA - SCOPAIA	€ 407,00	€ 407,00
11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA	€ 733,00	€ 733,00

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione commerciale e terziaria

ZONA	Valore venale minimo n.460/2020	Valore venale minimo 2022
1 CENTRO	€ 391,00	€ 377,50
2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI	€ 234,00	€ 226,00
3 PORTA A MARE	€ 424,00	€ 409,50
4 NUOVO CENTRO - LEVANTE	€ 424,00	€ 409,50
5 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3-4	€ 195,00	€ 188,50

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione produttiva

ZONA	Valore venale minimo DGC n.460/2020	Valore venale minimo 2020
1 PORTO INDUSTRIALE	€ 133,00	€ 128,50
2 SAN MARCO – PICCHIANTI	€ 192,00	€185,50
3 CENTRO	€ 133,00	€ 128,50
4AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3	€ 87,00	€ 84,00

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati nella precedente Relazione di Stima del 18 Settembre 2012:

- 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 Settore Entrate e Uffici Finanziari l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.



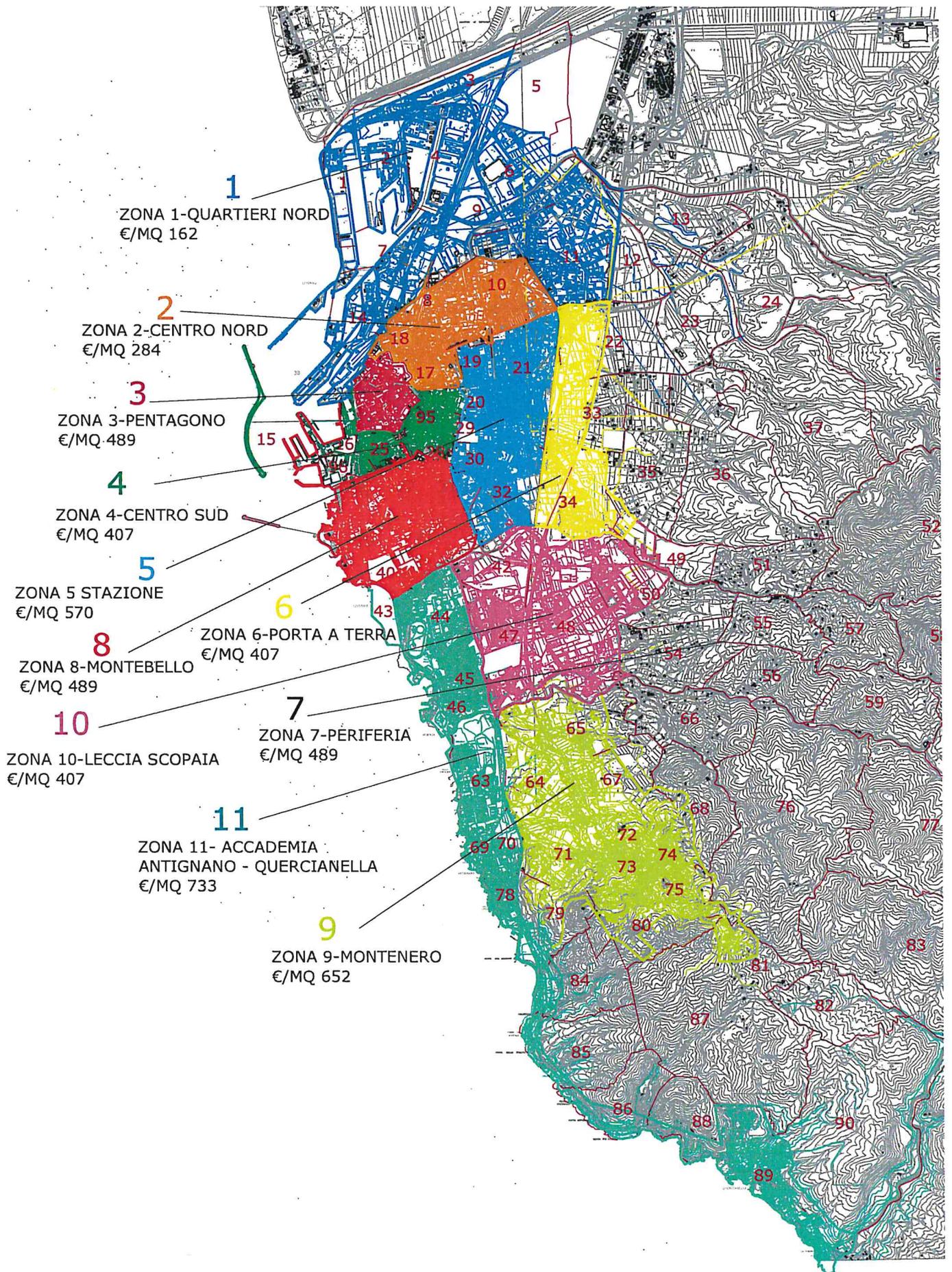
PANDOLFI
ROBERTO
04.05.2022
13:19:34
GMT+01:00

Il Dirigente del Settore Sviluppo e Manutenzione
Dott.Ing Roberto Pandolfi

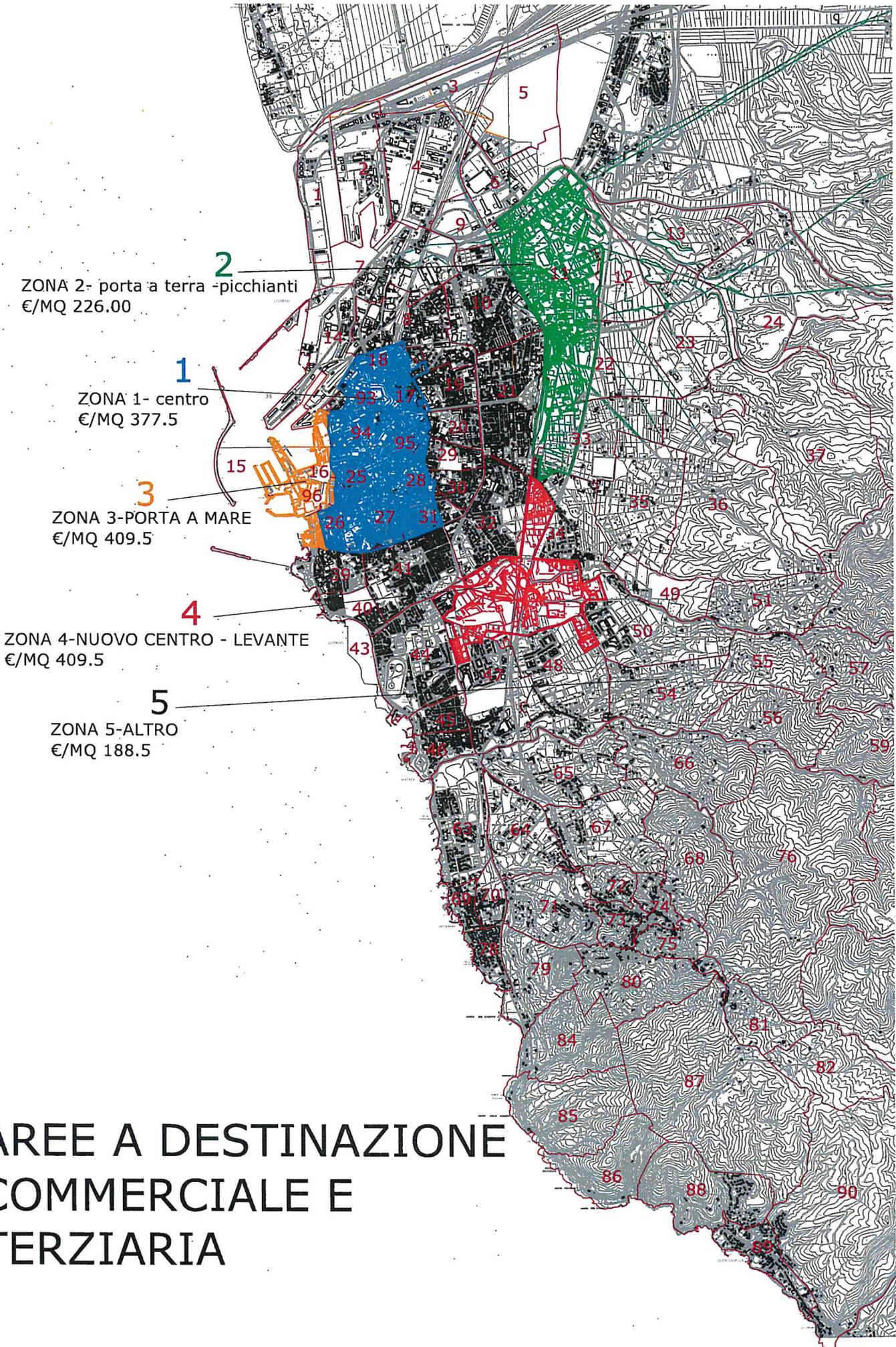
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi



Elisabetta
Ulivi
COMUNE DI
LIVORNO
04.05.2022
13:05:48
GMT+01:00



AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



2
ZONA 2- porta a terra -picchianti
€/MQ 226.00

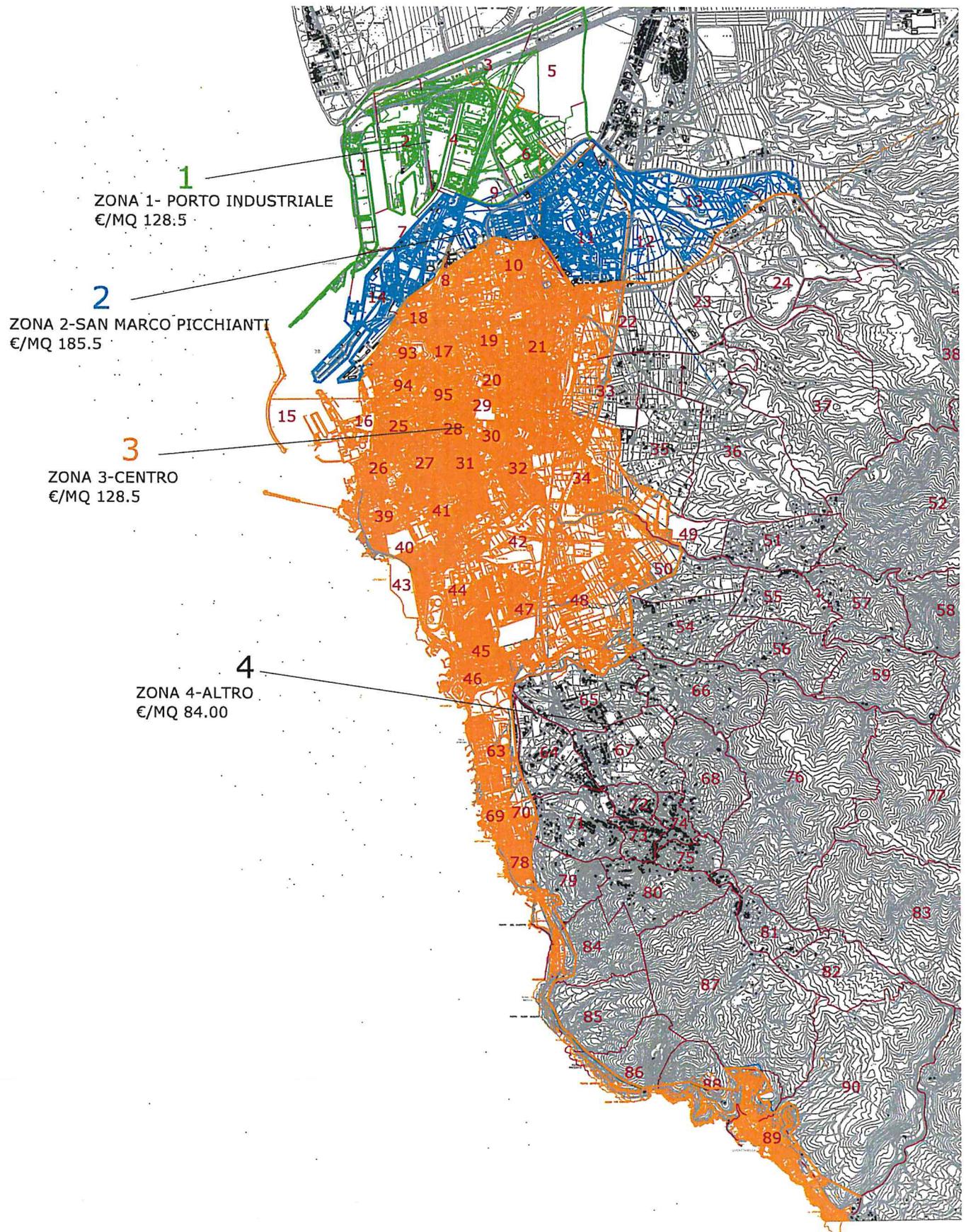
1
ZONA 1- centro
€/MQ 377.5

3
ZONA 3-PORTA A MARE
€/MQ 409.5

4
ZONA 4-NUOVO CENTRO - LEVANTE
€/MQ 409.5

5
ZONA 5-ALTRO
€/MQ 188.5

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA



AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 0989bba1b318e377ec548ab69cda7d8caa96ac1b391fa86e3edf9ef65641c0f7

Firme digitali presenti nel documento originale

ALESSANDRO PARLANTI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Giunta N.372/2022

Data: 17/06/2022

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 2022 - 2023



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=b01e3d8f68298f02_p7m&auth=1

ID: b01e3d8f68298f02