



Comune di Livorno

DIPARTIMENTO RISORSE SVILUPPO E SERVIZI GENERALI

Settore Entrate e Patrimonio

Ufficio Tecnico Patrimoniale e Procedure Espropriative

Prot. P@doc

Al Dirigente del Settore Entrate e Patrimonio
Dr. Alessandro Parlanti

Al Responsabile dell'Ufficio IMU/TASI – ICI e
Canone Ricognizione Dominio
Dr. Flavio Berrettoni

Oggetto : Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili per aree omogenee, annualità 2020-2021

Dato atto che l'ultimo aggiornamento dei valori come da oggetto risale al 2018, si procede alla revisione biennale prevista dal vigente Regolamento IMU comunale (art. 2, comma 4) del valore venale minimo per aree omogenee delle aree edificabili al fine di attualizzare i valori di cui alla precedente stima risalente al maggio 2018.

Nel periodo preso in esame (gennaio 2018 - dicembre 2019) si è assistito ad un ulteriore calo del mercato immobiliare, sia nel dato del volume di affari che in quello dei valori monetari del comparto funzionale residenziale e di quello commerciale/terziario, mentre cauti segni di ripresa e di incremento sia nei volumi che nei valori si sono registrati nel settore relativo agli immobili destinati ad attività produttive.

Dai dati ufficiali rilevati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per quanto riguarda il settore residenziale si individua un calo medio delle quotazioni con un range di oscillazione pressoché uguale su tutte le aree cittadine, che si fa più forte nelle aree di maggior pregio; discorso simile può essere fatto anche per gli immobili a destinazione commerciale e terziaria con una oscillazione pressoché simile in tutte le zone cittadine ma con maggior deprezzamento nelle aree di nuova costruzione. Discorso diverso invece è quello relativo agli immobili a destinazione produttiva, dove già a partire dal secondo semestre 2018 inizia a consolidarsi una ripresa, seppur tenue, delle quotazioni.

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 compreso tra il 2,00% e il 2,50% per le aree a destinazione residenziale, un abbattimento compreso tra il 2,50% e il 3,00% per le aree a destinazione commerciale/terziaria, mentre per le aree a destinazione produttiva è stato stimato un incremento compreso tra il 7% e l'8%.

Ne consegue quindi la formazione delle seguenti tabelle nelle quali valori venali minimi sono stati decrementati di circa il 2,3% per il settore residenziale, di circa il 2,80% per le aree a destinazione commerciale/terziaria. Al contrario, per quando riguarda le aree a destinazione produttiva, è stato ritenuto opportuno incrementare i valori di circa il 7,70% rispetto al precedente quadro tabellare del maggio 2018.

Al fine di consentire una migliore leggibilità delle variazioni e per motivi di praticità di calcolo, si è provveduto anche a effettuare un arrotondamento dei valori venali come da tabelle sottostanti.

Tabella dei Valori Venali Minimi per le aree a destinazione residenziale

| ZONA OMOGENEA | Valore venale minimo DGC n.561/2018 | Valore venale minimo 2020 |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 QUARTIERI NORD | € 166,00 | € 162,00 |
| 2 CENTRO NORD | € 291,00 | € 284,00 |
| 3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI | € 500,00 | € 489,00 |
| 4 CENTRO SUD | € 416,00 | € 407,00 |
| 5 STAZIONE | € 583,00 | € 570,00 |
| 6 PORTA A TERRA | € 416,00 | € 407,00 |
| 7 PERIFERIA | € 500,00 | € 489,00 |
| 8 MONTEBELLO | € 500,00 | € 489,00 |
| 9 MONTENERO | € 667,00 | € 652,00 |
| 10 LECCIA - SCOPAIA | € 416,00 | € 407,00 |
| 11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA | € 750,00 | € 733,00 |

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

| ZONA OMOGENEA | Valore venale minimo DGC n.561/2018 | Valore venale minimo 2020 |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| 1 CENTRO | € 402,00 | € 391,00 |
| 2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI | € 241,00 | € 234,00 |
| 3 PORTA A MARE | € 436,00 | € 424,00 |
| 4 NUOVO CENTRO - LEVANTE | € 436,00 | € 424,00 |
| 5 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3-4 | € 201,00 | € 195,00 |

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione produttiva

| ZONA OMOGENEA | Valore venale minimo DGC n.561/2018 | Valore venale minimo 2020 |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 1 PORTO INDUSTRIALE | € 123,00 | € 133,00 |
| 2 SAN MARCO – PICCHIANTI | € 178,00 | € 192,00 |
| 3 CENTRO | € 123,00 | € 133,00 |
| 4 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3 | € 81,00 | € 87,00 |

Ad integrazione del presente aggiornamento, si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati nella precedente Relazione di Stima del 2 maggio 2018:

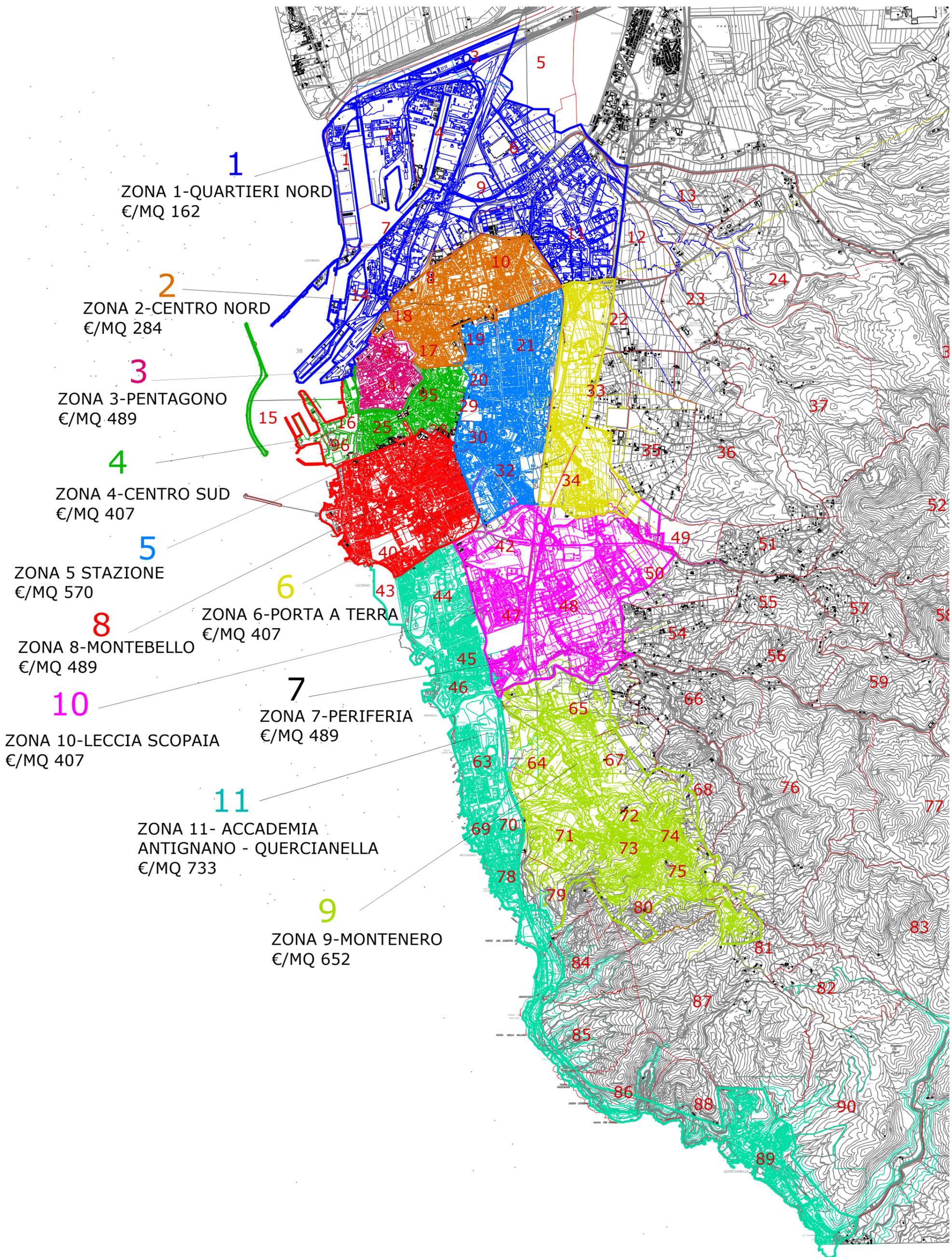
- nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stato rilasciato il Permesso a Costruire o sia almeno stato approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato 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.

Si allegano alla presente relazione le tavole di azionamento territoriale comunale, suddivise per le tre destinazioni funzionali come esplicitate nelle tabelle sopra riportate:

- 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 in casi particolari, a seconda delle condizioni di contesto, oggettive e soggettive, come ad esempio particolari condizioni di conformazione, presenza di servitù, etc., l'Amministrazione comunale potrà dar corso ad una valutazione specifica, dietro istanza motivata e dimostrazione delle caratteristiche e vincoli peculiari per l'area in questione.

Il Capo Ufficio
arch. Ivan Fiaccadori



AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

2
ZONA 2- porta a terra -picchianti
€/MQ 234

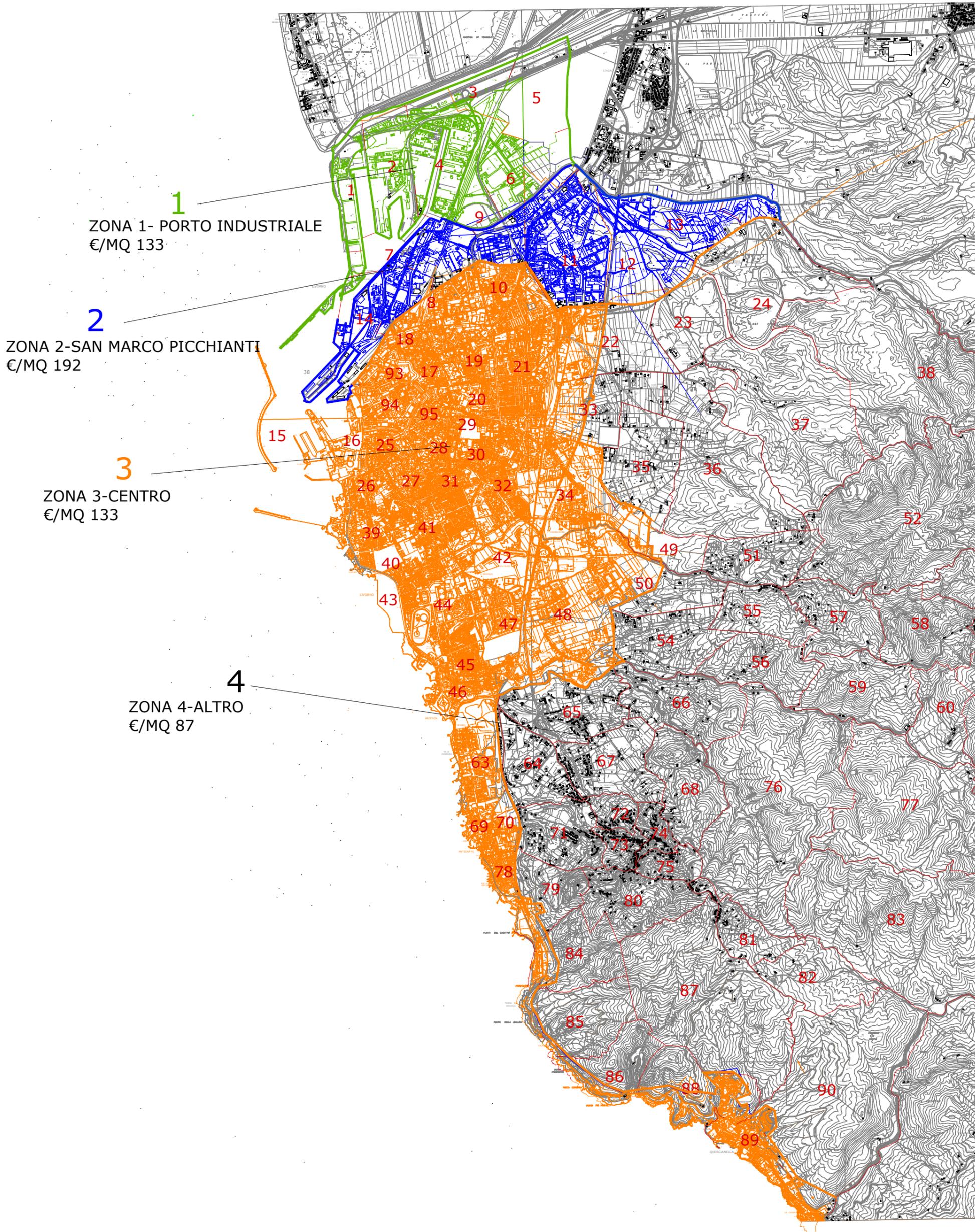
1
ZONA 1- centro
€/MQ 391

3
ZONA 3-PORTA A MARE
€/MQ 424

4
ZONA 4-NUOVO CENTRO - LEVANTE
€/MQ 424

5
ZONA 5-ALTRO
€/MQ 195

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA



AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 3d884080c355b53380fdfe15c3db9e943e52df7cae322250629b8f3784a4ec33

Firme digitali presenti nel documento originale

ALESSANDRO PARLANTI
IVAN FIACCADORI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Giunta N.460/2020

Data: 25/09/2020

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 2020 - 2021



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=aa6029461c1bb796_p7m&auth=1

ID: aa6029461c1bb796