



COMUNE DI
BORGO A
MOZZANO

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI A SEGUITO
DELL'ADOZIONE DELLA PRIMA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE TECNICA

Borgo a Mozzano, Maggio 2012

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE AL RU INCIDENTI SUI PARAMETRI DI STIMA	pag. 2
3. AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE DEI VALORI.....	pag. 3
4. RIDUZIONE DEL VALORE VENALE.....	pag. 4
5. INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE E DELLE SUPERFICI DEI TERRENI	pag. 5
10. ALLEGATI.....	pag. 5

1. PREMESSA

L'Amministrazione comunale a fine anno 2011, con delibera consiliare n. 66 del 15 dicembre, ha provveduto ad approvare definitivamente la prima variante al Regolamento Urbanistico vigente, precedentemente adottata il 28 marzo 2011 con delibera consiliare n. 20.

Le modifiche allo strumento urbanistico, oltre ad aver interessato aspetti puramente normativi di carattere generale, sono intervenute anche in maniera più puntuale con variazioni di natura urbanistica direttamente legate al valore venale dei terreni, base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili.

A seguito di tali variazioni si rende opportuno aggiornare i valori delle aree edificabili determinati da questo Ufficio dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico ai fini dell'applicazione dell'allora vigente Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) ed approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 Aprile 2009.

La presente relazione viene redatta pertanto allo scopo di adeguare il probabile *valore venale* unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette all'imposta in quanto non agricole, con riferimento alla relazione di valutazione allegata alla delibera di C.C. n. 14 del 21/04/2009 che si richiama per intero e si mantiene ferma sia nella premessa sia nel metodo che nei criteri di valutazione, precisando nuovamente che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

2. INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE AL RU INCIDENTI SUI PARAMETRI DI STIMA

Le modifiche apportate al Regolamento Urbanistico che influenzano i parametri di stima utilizzati nella valutazione sono quelle che sono andate ad interessare le aree di nuova espansione sia a destinazione prevalentemente residenziale (ER) che

produttivo (ACn, DTn, TRn), laddove sono state modificate le superfici delle singole aree di espansione oppure l'entità degli interventi previsti e le relative modalità di attuazione.

La principale variazione intervenuta è quella che ha riguardato quasi tutte le aree di nuova edificazione soggette all'approvazione di un piano attuativo; La nuova normativa prevede per tali aree la predisposizione, in luogo del piano attuativo, di un cosiddetto "progetto d'area" allo scopo di semplificare e snellire tempi e costi di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.

In pratica, ricordando l'espressione schematica della determinazione in via generale del valore già utilizzata:

$$V.V.I = (Slcostr * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r * n)$$

mantenendo invariati i fattori relativi al valore di riferimento della costruzione desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (V.o.m.i.) e l'incidenza percentuale del valore dell'area rispetto al valore totale del costruito, i due parametri che possono mutare in relazione alle modifiche apportate alla regolamentazione urbanistica sono:

- la superficie lorda della costruzione realizzabile (Slcostr), funzione della superficie delle aree e delle unità previste;
- l'attualizzazione del valore $(1 + r * n)$, funzione dei tempi di attuazione dell'intervento edilizio, in pratica del numero di anni (n) necessari per avere la costruzione ultimata. Relativamente all'attualizzazione del valore, per quelle aree di espansione per le quali non è più necessario il piano attuativo ma bensì il progetto d'area, si adotta un ciclo di anni (n) pari a 3, minore dei 5 anni previsti precedentemente, in considerazione della semplificazione del procedimento di attuazione degli interventi introdotto con la variante al Regolamento Urbanistico, che possiamo ritenere alla stregua delle aree "ER1".

3. AGGIORNAMENTO DELLE TABELLE DEI VALORI

Individuati i parametri della valutazione del valore venale delle aree mutati a seguito della variante adottata, è sufficiente andare a sostituire tali valori nelle tabelle di calcolo già utilizzate per la determinazione dei valori ed allegate alla delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 Aprile 2009.

Le tabelle che seguono allegate alla presente sono le stesse contenute nella deliberazione di C.C. sopra richiamata e riportano sia il valore precedente che quello aggiornato in base ad i nuovi parametri qualora modificati dalla variante al R.U.

Per agevolare la comprensione delle modifiche apportate alle tabelle si precisa che le tabelle delle aree "R2" (allegato 1) ed "aru" (allegato 4) non hanno subito alcuna modifica mentre le modifiche di entità maggiore hanno interessato gli allegati n. 2 (ER) e n. 3 (AC/CD/DT/TR). Nell'allegato n. 5 (aree soggette ad esproprio) si hanno modifiche dovute all'aggiunta di nuove previsioni di opere pubbliche od alla modifica di quelle già previste.

Viene allegata anche la tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Lucca, ultimo dato disponibile), che nei dati di interesse per la presente valutazione non riporta comunque modifiche rispetto a quella precedentemente considerata.

4. RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Si riporta di seguito, confermandone la validità, quanto già indicato nella precedente valutazione dell'anno 2009 circa i possibili casi oggettivi di riduzione del valore venale.

“Nell'ambito della zonizzazione operata dal Regolamento Urbanistico esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò si è verificato sia per motivi dovuti alla presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti dalle aree di pertinenza fluviale imposti da Piani sovraordinati, come il P.T.C. provinciale e dal P.A.I. dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, sia per motivi esclusivamente tecnici.

Nei punti successivi si procede a dettare i criteri per la determinazione del valore ai fini ICI per i terreni che si trovano nelle condizioni sopradescritte.

a) terreni ricadenti in area di pertinenza fluviale

Le aree di pertinenza fluviale sono soggette a vincolo di inedificabilità in termini di superficie e volume pur essendo inserite in zone urbanistiche specifiche e correlate alla destinazione dei fabbricati ivi presenti.

Le aree ancora libere e non strettamente collegate come resede ai fabbricati esistenti dovranno tenere come riferimento del valore venale ai fini ICI quello indicato nelle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano, avendo comunque la possibilità di essere utilizzate senza operare modifiche morfologiche a scopo di attività complementari con quelle dei fabbricati presenti sull'area sia essa residenziale, che produttiva.

Il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione “giardino”, per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione “orto”, per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

b) terreni di superficie ridotta e comunque inferiore al lotto minimo

Per i terreni con superfici edificabili che non raggiungono la superficie del lotto minimo ove previsto e che non possono essere accorpati a terreni limitrofi aventi la stessa destinazione urbanistica, o comunque una destinazione che consenta per lo meno l'edificazione delle aree R1 o dei CENTRI DI MATRICE ANTICA, il valore da considerare ai fini dell'ICI è quello derivante dalle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano.

Anche in questo caso il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione “giardino”, per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione “orto”, per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato.

c) terreni ricadenti in aree interamente soggette a vincoli particolari

Allo stesso modo dei due casi precedenti, anche per quei terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità quali l'area di rispetto cimiteriale e la fascia di 10 metri lungo i corsi d'acqua, e che non possono essere accorpati con terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore da considerare ai fini dell'ICI è quello derivante dalle tabelle annuali dei **valori agricoli medi della Provincia di Lucca**, per il Comune di Borgo a Mozzano.

Anche in questo caso il valore agricolo da prendere come riferimento è:

- quello corrispondente alla destinazione "giardino", per le aree ricadenti all'interno del centro abitato, per l'anno 2008 corrisponde ad **€ 4,41** per mq;
- quello della destinazione "orto", per l'anno 2008 pari ad **€ 2,25**, oppure quello della coltura più redditizia effettivamente praticata, per le aree esterne al centro abitato."

5. INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE E DELLE SUPERFICI DEI TERRENI

Ai fini dell'individuazione dei terreni soggetti all'Imposta, a seguito delle modifiche apportate con l'approvazione della variante del 15/12/2011, sono state redatte dal Servizio Assetto del Territorio del Comune le apposite tavole del Regolamento Urbanistico con la sovrapposizione delle zonizzazioni sulla base cartografica catastale.

Tali elaborati costituiti dalle 25 tavole delle varie UTOE, compreso quelle in scala 1:10.000, di tutto il territorio comunale, sono allegati alla presente valutazione e ne costituiscono parte integrante in quanto sulla base delle stesse sono stati individuati i terreni oggetto della comunicazione prevista dall'art. 31 comma 20 della Legge 289/2002, a favore dei cittadini sulla intervenuta edificabilità delle aree possedute.

Le cartografie suddette oltre a costituire la base di riferimento per la redazione dei certificati di destinazione urbanistica, saranno il riferimento ufficiale per la determinazione tramite calcolo grafico delle superfici delle particelle che non ricadono interamente in una unica destinazione urbanistica.

6. ALLEGATI

Sono allegati alla presente valutazione i seguenti elaborati:

Allegato n. 1 : Valore delle Aree "R2"

Allegato n. 2 : Valore delle Aree "ER"

Allegato n. 3 : Valore delle Aree Produttive di espansione

Allegato n. 4 : Valore delle Aree "aru"

Allegato n. 5 : Valore delle Aree soggette ad esproprio

Allegato n. 6 : Estratto Tabelle valori agricoli medi Provinciali anno 2008

Tavole R.U. su base catastale n. 25 tavole

Borgo a Mozzano, Maggio 2012

Il tecnico istruttore
(Geom. Massimo Vergamini)

Il Responsabile del Servizio
Funzionario Direttivo
(Geom. Alessandro Brunini)

Allegato 1 : Aree R2

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI. DEL **COMUNE DI BORGO A MOZZANO** (AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA VARIANTE al RU 2011)

UTOE n. nome	TAVOLA tav. grafica	SUPERFICI		PARAMETRI URBANISTICI		SUP. IPOTIZ.mq	DATI DELL' O.M.I.		VALORE TERRENO COSTRUZIONE FINITA		TOTALE	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE		VALORE TERRENO I.C.I.	NOTE
		St mq.	Sf mq.	Iff mc./mq.	Volume mc.		fascia/zona	valore a mq del costruito	incidenza terreno 15% €/mq	Va=V/(1+r*n) r= 0,08 n. anni		€/mq			
1 San Romano	1	800	800	1,5	1.200	180	E4	€ 900,00	€ 30,38						nessuna variazione
						garage auto		20	€ 420,00	€ 1,58	€ 31,95	2	27,5		
2 Motrone	2a	800	800	1,5	1.200	180	E1	€ 900,00	€ 30,38						nessuna variazione
						garage auto		20	€ 420,00	€ 1,58	€ 31,95	2	27,5		
3 Cune	2b	800	800	1,5	1.200	180	D3	€ 1.300,00	€ 43,88						nessuna variazione
9 Oneta	2c					garage auto		20	€ 540,00	€ 2,03	€ 45,90	2	39,6		
4 Piano di Gioviano	3														nessuna variazione
6 Piano della Rocca	4a														
8 Chifenti	5														
14 Dezza	12														
16 Diecimo e Roncato	13														
20 Valdottavo	17ab	800	800	1,5	1.200	180	D5	€ 1.700,00	€ 57,38						
25 Anchiano	10					garage auto		20	€ 600,00	€ 2,25	€ 59,63	2	51,4		
5 Gioviano	3	800	800	1,5	1.200	180	E5	€ 1.000,00	€ 33,75					nessuna variazione	
7 Rocca	4b					garage auto		20	€ 420,00	€ 1,58	€ 35,33	2	30,5		
10 Cerreto e Pieve	6													nessuna variazione	
11 Tombeto	7	800	800	1,5	1.200	180	B1	€ 1.700,00	€ 57,38						
12 Borgo a Mozzano	7					garage auto		20	€ 690,00	€ 2,59	€ 59,96	2	51,7		
13 Corsagna	8	800	800	1,5	1.200	180	D4	€ 1.500,00	€ 50,63					nessuna variazione	
24 Particelle						garage auto		20	€ 570,00	€ 2,14	€ 52,76	2	45,5		
18 Partigliano e Vitoio	15	800	800	1,5	1.200	180	D2	€ 1.400,00	€ 47,25					nessuna variazione	
19 Tempagnano	16					garage auto		20	€ 500,00	€ 1,88	€ 49,13	2	42,3		
21 San Donato	18	800	800	1,5	1.200	180	E3	€ 1.200,00	€ 40,50					nessuna variazione	
22 Domazzano	18					garage auto		20	€ 540,00	€ 2,03	€ 42,53	2	36,7		

Allegato 2 : Aree ER

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI. DEL **COMUNE DI BORGO A MOZZANO** (AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA VARIANTE al RU 2011)

UTOE	AREA IN OGGETTO			TIPO DI INTERVENTO	SUPERFICI		PARAMETRI URBANISTICI		UNITA' PREVIS.	SUP. REALIZ.	DATI DELL' O.M.I.		VALORE TERRENO COSTRUZIONE FINITA	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE	VALORE al 1/01/2009	VALORE AGGIORNATO	NOTE SULLA VARIAZIONE
					St	Sf	Iff	Volume			fascia/zona	valore a mq del costruito					
n. nome	tav. grafica	n.	tipo		mq.	mq.	mc./mq.	mc.	n.			€/mq	r= 0,08	n. anni	€/mq	€/mq	
3 Cune	tav. 2b	1	ER2	piano attuativo	1.718	1.160	1,5	1.740	3	600	D3	€ 1.300,00	€ 68,10	5	48,6	0,0	eliminata area dal RU
	tav. 2b	2	ER1	diretto	636	504	1,0	504	1	187			€ 57,23	2	49,3	49,3	nessuna variazione
4 Piano di Gioviano	tav. 3	1	ER2	progetto d'area	1.457	826	1,0	826	1	200	D5	€ 1.700,00	€ 35,00	3	25,0	28,2	progetto d'area, n=3
	tav. 3	2	ER2	progetto d'area	4.914	2.438	0,8	1.950	2	400			€ 20,76	3	14,8	16,7	progetto d'area, n=3
	tav. 3	3	ER1	diretto	4.580	2.466	0,9	2.219	3	600			€ 33,41	2	28,8	28,8	nessuna variazione
	tav. 3	4	ER2	progetto d'area	4.762	3.250	1,0	3.250	4	800			€ 42,84	3	30,6	34,5	progetto d'area, n=3
5 Gioviano	tav. 3	1	ER1	diretto	968	818	1,0	818	1	200	E5	€ 1.000,00	€ 30,99	2	26,7	26,7	nessuna variazione
6 Piano della Rocca	tav. 4a	1	ER2	progetto d'area	2.336	1.526	0,8	1.221	2	400	D5	€ 1.700,00	€ 43,66	3	31,2	35,2	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	2	ER2	progetto d'area	3.571	2.372	0,8	1.898	3	600			€ 42,85	3	30,6	34,6	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	3	ER2	progetto d'area	1.632	967	1,0	967	2	358			€ 55,96	3	40,0	45,1	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	4	ER2	progetto d'area	6.119	3.685	0,8	2.948	5	1.000			€ 41,67	3	29,8	33,6	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	5	ER2	progetto d'area	3.146	1.749	0,8	1.399	2	400			€ 32,42	3	23,2	26,1	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	6	ER2	progetto d'area	5.756	2.442	0,8	1.954	4	724			€ 32,05	3	22,9	25,9	progetto d'area, n=3
	tav. 4a	7	ER1	diretto	2.730	1.787	1,0	1.787	2	400			€ 37,36	2	32,2	32,2	nessuna variazione
	tav. 4a	8	ER1	diretto	1.584	1.241	0,8	993	1	200			€ 32,20	2	27,8	27,8	nessuna variazione
7 Rocca	tav. 4b	1	ER2	progetto d'area	1.487	1.122	1,5	1.683	2	400	E5	€ 1.000,00	€ 40,35	3	28,8	32,5	progetto d'area, n=3
8 Chifenti	tav. 5	1	ER3*	piano attuativo	1.465	708	2,0	1.416	4	524		€ 1.000,00	€ 53,70	5	38,4	38,4	nessuna variazione
	tav. 5	2	ER1	diretto	1.476	1.250	0,8	1.000	1	200	D5	€ 1.700,00	€ 34,55	2	29,8	29,8	nessuna variazione
	tav. 5	3	ER1	diretto	1.707	1.168	0,8	934	1	200			€ 29,88	2	25,8	25,8	nessuna variazione
	tav. 5	4	ER1	diretto	2.468	2.085	0,8	1.668	2	400			€ 41,33	2	35,6	35,6	nessuna variazione
9 Oneta	tav. 2c	1	ER2	progetto d'area	2.564	1.828	1,0	1.828	5	677	D3	€ 1.300,00	€ 51,49	3	39,9	41,5	modifica superf ici
	tav. 2c	2	ER2	progetto d'area	2.004	1.250	1,0	1.250	2	400			€ 38,92	3	27,8	31,4	progetto d'area, n=3
	tav. 2c	3	ER2	progetto d'area	4.271	2.817	1,0	2.817	3	600			€ 27,39	3	19,6	22,1	progetto d'area, n=3
10 Cerreto e Pieve di C.	tav. 6a	1	ER1	diretto	1.046	836	1,0	836	1	200	B1	€ 1.700,00	€ 48,76	2	42,0	42,0	nessuna variazione
	tav. 6a	2	ER1	diretto	1.345	1.162	1,0	1.162	1	200			€ 37,92	2	32,7	32,7	nessuna variazione
	tav. 6a	3	ER2	progetto d'area	6.669	4.588	0,5	2.294	4	800			€ 30,59	3	18,0	24,7	modifica superf ici
11 Tombeto	tav. 7	1	ER2	piano attuativo	9.143	6.148	1,0	6.148	9	1.800	B1	€ 1.700,00	€ 50,20	5	35,9	35,9	nessuna variazione
	tav. 7	2	ER2	piano attuativo	12.740	9.205	1,0	9.205	15	3.000			€ 60,05	5	42,9	42,9	nessuna variazione
	tav. 7	3	ER2	progetto d'area	5.160	3.470	1,0	3.470	2	400			€ 19,77	3	14,1	15,9	progetto d'area, n=3
	tav. 7	4	ER2	piano attuativo	5.204	1.730	0,6	1.038	4	384			€ 18,84	2	16,2	16,2	nessuna variazione
13 Corsagna	tav. 8a	1a	ER2	piano attuativo	5.843	1.610	0,8	1.288	2	400	D4	€ 1.500,00	€ 55,90	5	39,9	39,9	nessuna variazione
	tav. 8a	1b	ER2	piano attuativo		2.088	1,0	2.088	3	600			€ 64,66	5	46,2	46,2	nessuna variazione
	tav. 8a	2	ER2	piano attuativo	4.664	3.812	1,0	3.812	3	600			€ 28,95	5	20,7	0,0	eliminata area dal RU
	tav. 8a	3	ER1	diretto	1.351	1.177	0,8	942	1	200			€ 33,31	2	28,7	28,7	nessuna variazione
	tav. 8a	4	ER1	diretto	2.519	2.338	0,5	1.169	1	200			€ 17,86	2	15,4	15,4	nessuna variazione

UTOE	AREA IN OGGETTO			TIPO DI INTERVENTO	SUPERFICI		PARAMETRI URBANISTICI		UNITA' PREVIS.	SUP. REALIZ.	DATI DELL' O.M.I.	VALORE TERRENO COSTRUZIONE FINITA	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE	VALORE al 1/01/2009	VALORE AGGIORNATO	NOTE SULLA VARIAZIONE	
					St	Sf	Iff	Volume									valore a mq del costruito
n. nome	tav. grafica	n.	tipo		mq.	mq.	mc./mq.	mc.	n.	fascia/zona	€/mq	r= 0,08	n. anni	€/mq	€/mq		
16 Diecimo e Roncato	tav. 13	1	ER2	progetto d'area	3.535	2.600	1,0	2.600	3	600	D5	€ 1.700,00	3	30,9	34,9	progetto d'area, n=3	
	tav. 13	2a	ER2	piano attuativo	16.059	7.453	1,0	7.453	9	1.800				5	44,0	44,0	nessuna variazione
	tav. 13	2b	ER2	piano attuativo		3.139	0,8	2.511	2	400				5	23,2	23,2	nessuna variazione
	tav. 13	3	ER2	progetto d'area	1.805	1.029	1,0	1.029	2	381				3	38,5	43,4	progetto d'area, n=3
	tav. 13	4	ER2	progetto d'area	2.393	1.619	1,0	1.619	2	400				3	30,4	34,4	progetto d'area, n=3
	tav. 13	5	ER2	progetto d'area	3.297	2.108	1,0	2.108	3	600				3	30,0	37,4	nuova, sostituisce la precedente
	tav. 13	6	ER2	progetto d'area	2.741	2.656	1,0	2.656	2	400				3	39,9	30,0	modifica superf ici
	tav. 13	7	ER2	progetto d'area	5.096	3.490	1,0	3.490	5	1.000				3	30,5	40,4	modifica superf ici
18 Partigiano e Vitoio	tav. 13	8	ER2	progetto d'area	1.987	1.428	1,0	1.428	2	400	3	36,7	41,4	progetto d'area, n=3			
	tav. 15	1	ER2	progetto d'area	3.244	2.727	0,8	2.182	3	600	D2	€ 1.400,00	3	21,8	31,3	progetto d'area, n=3	
tav. 15	2	ER1	diretto	1.152	1.002	1,0	1.002	1	200	2				31,4	0,0	eliminata area dal RU	
19 Tempagnano	tav. 16	1	ER2	progetto d'area	1.565	968	1,5	1.452	1	200	D2	€ 1.400,00	3	19,2	21,6	progetto d'area, n=3	
20 Valdottavo	tav. 17a	1	ER1	diretto	1.485	1.357	1,0	1.357	2	360	D5	€ 1.700,00	3	49,9	49,9	nessuna variazione	
	tav. 17a	2	ER1	diretto	502	392	1,5	588	1	180				3	73,7	73,7	nessuna variazione
	tav. 17a	3	ER2	piano attuativo	7.445	4.670	1,0	4.670	6	1.200				5	29,4	29,4	nessuna variazione
	tav. 17a	4	ER2	piano attuativo	8.037	5.780	1,0	5.780	6	1.200				5	27,2	27,2	nessuna variazione
	tav. 17b	5	ER2	progetto d'area	4.329	2.696	1,0	2.696	4	800				3	33,7	38,0	progetto d'area, n=3
	tav. 17b	6	ER2	progetto d'area	4.063	3.026	1,0	3.026	3	600				3	34,6	30,4	progetto d'area, n=3
	tav. 17b	7	ER1	diretto	1.647	1.316	0,8	1.053	1	200				3	25,0	25,0	modifica superf ici
21 San Donato	tav. 18	1	ER2	progetto d'area	2.005	1.535	1,0	1.535	3	600	E3	€ 1.200,00	3	38,5	43,4	progetto d'area, n=3	
22 Domazzano	tav. 18	1	ER2	progetto d'area	6.152	4.554	0,8	3.643	4	800	E3	€ 1.200,00	3	17,7	18,9	progetto d'area, n=3	
	tav. 18	2	ER2	progetto d'area	4.948	3.255	1,0	3.255	4	800				3	20,8	23,5	progetto d'area, n=3
25 Anchiano	tav. 10	1	ER2	piano attuativo	10.298	8.207	0,8	6.566	6	1.200	D5	€ 1.700,00	5	21,2	21,2	nessuna variazione	
	tav. 10	2	ER2	piano attuativo	6.147	5.310	0,8	4.248	6	1.200				5	35,6	35,6	nessuna variazione
	tav. 10	3	ER2	progetto d'area	4.864	4.154	0,5	2.077	4	769				3	28,8	32,5	progetto d'area, n=3

Allegato 3 :Aree Produttive

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI. DEL **COMUNE DI BORGO A MOZZANO** (AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLA VARIANTE al RU 2001)

UTOE	AREA IN OGGETTO			TIPO DI INTERVENTO	SUPERFICI		PARAMETRI URBANISTICI		SUP. REALIZ. Mq	DATI DELL' O.M.I.		VALORE TERRENO COSTRUZIONE FINITA incidenza terreno 15% €/mq	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE Va=V/(1+r*n) r= 0,08 n. anni	VALORE AI 1/01/2009 €/mq	VALORE AGGIORNATO	NOTE SULLA VARIAZIONE
					St	Sf	Iff	Volume		fascia/zona	valore a mq del costruito					
n. nome	tav. grafica	lett.	tipo		mq.	mq.	mc./mq.	mc.								
4 Piano di Gioviano	tav. 3	A	ACn	piano attuativo	14.111	5.940	3,0	17.820	3.564	D5	€ 1.000,00	€ 37,89	5	34,2	27,1	modifica superfici
	tav. 3	A	CD/DTn	progetto d'area	6.431	3.333	3,0	9.999	3.333		€ 1.100,00	€ 85,51	3	56,2	69,0	progetto d'area n=3
	tav. 3	B	CDn	diretto	5.551	2.273	3,0	6.819	1.948		€ 57,91	€ 57,91	3	83,5	46,7	modifica superfici
5 Gioviano	tav. 3	C	TRn	diretto	1.055	729			450	E5	€ 960,00	€ 61,42	3	49,5	49,5	nessuna variazione
7 Rocca	tav. 4b	A	ACn	diretto	1.773	1.773	3,0	5.319	1.064	E5	€ 800,00	€ 72,00	3	58,1	58,1	nessuna variazione
8 Chifenti	tav. 5	A	AC/DTn	diretto	1.855	1.855	3,0	5.565	1.113	D5	€ 1.000,00	€ 90,00	3	72,6	72,6	nessuna variazione
13 Corsagna	tav. 8a	A	ACn	diretto	2.435	2.009	3,0	6.027	1.205	D4	€ 800,00	€ 59,40	3	47,9	0,0	eliminata area dal RU
16 Decimo e Roncato	tav. 13	A	CD/DTn	progetto d'area	3.688	3.688	3,0	11.064	3.688	D5	€ 1.100,00	€ 165,00	3	117,9	133,1	progetto d'area n=3
	tav. 13	B	CD/TDn	diretto	1.013	1.013	3,0	3.039	1.013			€ 165,00	€ 165,00	3	133,1	133,1
17 Pastino	tav. 14/a	A	ACn	piano attuativo	31.800	28.792	3,0	86.376	17.275	D5	€ 1.000,00	€ 81,49	5	58,2	58,2	nessuna variazione
23 Socciglia	tav. 9	A	ACn	piano attuativo approvato	27.507	23.215	3,0	69.645	13.929	D5	€ 1.000,00	€ 75,96	3	61,3	61,3	nessuna variazione
26 Pianello	tav. 11	A	In	piano attuativo	12.775	11.345	3,0	34.035	4.862	D5	€ 900,00	€ 47,96	5	34,3	34,3	pertinenza fluviale
	tav. 11	B	In	piano attuativo	14.093	10.916	3,0	32.748	4.678			€ 41,82	€ 41,82	5	29,9	29,9
0 Guzzanello	tav. 19c	H	TRn	(piano attuativo)	28.620	3.600			660		€ 2.000,00	€ 6,92	5	4,9	4,9	nessuna variazione
0 S. Graziano	tav. 19c	I	TRn	diretto	18.956	18.956			600		€ 1.700,00	€ 8,07	3	6,5	6,5	nessuna variazione
0 Lago Gioviano	tav. 3	B	TRn	diretto	2.396	997			345		€ 1.700,00	€ 36,72	3	29,6	29,6	nessuna variazione
0 Monte	tav. 2	M	TRn	piano attuativo	4.962	4.721			480		€ 1.200,00	€ 17,41	5	24,9	12,4	errata precedente valutazione

Allegato 4 :Aree ARU

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI. DEL **COMUNE DI BORGIO A MOZZANO** (aggiornamento a seguito variante RU 2011)

UTOE n. nome	AREA IN OGGETTO tav. grafica n.		TIPO DI INTERVENTO	SUPERFICI St mq.	PARAMETRI URBANISTICI Iff Volume mc./mq. mc.		SUP. REALIZ. mq	DESTINAZ.	DATI DELL' O.M.I. fascia/zona valore a mq del costruito		VALORE DI RIERIMENTO	VALORE TERRENO COSTRUZIONE FINITA incidenza terreno 15% €/mq	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE Va=V/(1+r*n) r= 0,08 n. anni	VALORE AI 1/01/2009 €/mq	VALORE AGGIORNATO	NOTE	
	1	2			3	4			5	6							7
2 Motrone	tav. 2a	1	piano attuativo	2.557			+ 30% esist	residenziale	D5	€ 900,00	30 % R2	€ 31,95	5	22,8	0,0	eliminata area da RU	
	tav. 5	5	piano attuativo	4.480			+ 10%esist	res.-comm.		€ 1.700,00	R1	€ 10,28		10,3	10,3	nessuna variazione	
12 Borgo a Mozzano	tav. 7	6	piano attuativo	6.836			1116	res.-comm.	B1	€ 1.700,00	20% R2	€ 41,63	5	29,7	29,7	nessuna variazione	
	tav. 7	7	piano attuativo	1.087			+ 20%esist	res.-comm.		€ 1.700,00		€ 10,28			10,3	10,3	nessuna variazione
	tav. 7	8	piano attuativo	21.689			3000 4000	residenziale commerciale		€ 1.700,00 € 1.200,00		€ 71,93		5	51,4	51,4	nessuna variazione nessuna variazione
13 Corsagna	tav. 8a	9	piano attuativo	1.377			+ 10%esist	residenziale	D4	€ 1.500,00	R1	€ 9,10		9,1	9,1	nessuna variazione	
	tav. 8a	18	piano attuativo	3.081	3,0	9.243	1541	res.-comm.		€ 1.230,00		€ 92,25	5	65,9	65,9	riduzione alla R2 per destinazione particolare	
16 Diecimo e Roncato	tav. 13	10	piano attuativo	1.493			2.700	900	direzionale			€ 90,42	5	64,6	65,2		
	tav. 13	11	piano attuativo	1.086					D5	€ 1.700,00	R1	€ 10,28		10,3	10,3	nessuna variazione	
	tav. 13	12	piano attuativo	2.557						€ 1.700,00	R1	€ 10,28		10,3	10,3	nessuna variazione	
17 Pastino	tav. 14/b	13	piano attuativo	4.304					D5	€ 1.200,00	R1	€ 10,28		10,3	10,3	nessuna variazione	
20 Valdottavo	17/a	14	piano attuativo	21.107					D5	€ 1.700,00	R1	€ 10,28		10,3	10,3	nessuna variazione	
21 San Donato	tav. 18	15	diretto	1.651			150		E3	€ 800,00		€ 10,90	5	7,8	7,8	nessuna variazione	
23 Socciglia	tav. 9	17	piano attuativo	207.650			+ 5% esist	artig.-comm.	D5	€ 900,00	Valore Agricolo						
										€ 1.200,00			valore agricolo		pertinenza fluviale		

Allegato 5 :Aree soggette ad esproprio per opere pubbliche

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ICI. DEL **COMUNE DI BORGIO A MOZZANO** (aggiornamento a seguito variante RU 2011)

U.T.O.E.	Opera Pubblica	Valore a mq	note	U.T.O.E.	Opera Pubblica	Valore a mq	note
Motrone n 2	parcheeggio paese	R1 Motrone	nessuna variazione	Borgio a Mozzano n 12	parcheeggio stazione	R2 Capoluogo	nessuna variazione
Cune n 3	area a verde pubblico campo sportivo	Agricolo medio	nessuna variazione		ampiamento strada per accesso al fiume	R1 Capoluogo	nessuna variazione
Piano di Gioviano n 4	strada e campo sportivo	Agricolo Medio	nessuna variazione		ampiamento strada via dei giardini con parcheggi	R2 Capoluogo	fg 20 mapp. 821
	strada Pietreta	R1 Piano di Gioviano	nessuna variazione			Giardino	altri mappali
Piano della Rocca n 6	parcheeggio e strada di penetrazione	R1 Piano Rocca	nessuna variazione		ampiamento parcheeggio ai macelli	Orto	nessuna variazione
	parcheeggio Ai Casali	ER1 N. 8 Piano Rocca	nessuna variazione		area a verde pubblico cavalcavia provinciale	Giardino	nessuna variazione
	cabina metano	ER1 N. 8 Piano Rocca	nessuna variazione		parcheeggio ponte maddalena lato provinciale	Giardino	nessuna variazione
	strada di penetrazione 1	R1 Piano Rocca					
strada di penetrazione 2	Valore medio ER2 Piano Rocca	variato valore ER2					
Rocca n 7	parcheeggio	R1 Rocca	nessuna variazione		area a verde e sosta pulman Ponte del Diavolo ss 12	Agricolo medio	nessuna variazione
	area a verde chiesina Alpini	Orto	nessuna variazione		parcheggi e viabilità pedonale per accesso ponte del diavolo	Agricolo medio	nessuna variazione
	area a verde bottaccio	Orto	nessuna variazione				
	depuratore e strada di accesso	Agricolo Medio	nessuna variazione	collegamento pedonale parcheggi via dei giardini via	R1 Capoluogo	nessuna variazione	
Chifenti n 8	parcheeggio	R1 Chifenti	nessuna variazione	collegamento pedonale e ciclabile capoluogo campo sportivo e parco fluviale	Agricolo medio	nessuna variazione	
	area a verde Ponte d'Oro	Orto	nessuna variazione				
	parcheeggio e area 167	ER3 Chifenti	nessuna variazione				
	nuovo cimitero	Giardino	aggiunto				
parcheeggio alla chiesa	rispetto cimiteriale	aggiunto					
Oneta n 9	parcheeggio cimitero	Orto	nessuna variazione	Corsagna n 13	parcheggi Fucina	R1 Corsagna	nessuna variazione
	area a verde pubblico	ER2 n. 1 Oneta	variato valore ER2		parcheeggio Verace	R1 Corsagna	nessuna variazione
Cerreto n 10	parcheeggio cimitero	Orto	nessuna variazione		area a verde scuola	R2 Corsagna	nessuna variazione
	area a verde chiesa	ER1 Cerreto	nessuna variazione		parcheeggio alle Fabbriche	R1 Corsagna	nessuna variazione
Tombeto n11	ampiamento strada	R1 Tombeto	nessuna variazione		ampiamento strada Colle a Lama e parcheeggio	Giardino	nessuna variazione
	ampiamento scuola elementare e parcheeggio	R2 Tombeto	nessuna variazione	impianto depurazione	Agricolo medio	nessuna variazione	
	nuova centralina sollevamento acquedotto capoluogo	ER2 n. 4 Tombeto	nessuna variazione	Dezza n 15	parcheeggio ex scuola	R1 Dezza	nessuna variazione
	ampiamento parcheeggio ai macelli	Orto	nessuna variazione		piazza ex distributore	R1 Dezza	nessuna variazione
			area a verde sportivo e parcheeggio		R1 Dezza e Orto	nessuna variazione	
			parcheeggio al Palmerini		R1 Dezza	nessuna variazione	
				parcheeggio Pedogna	R1 Dezza	nessuna variazione	

U.T.O.E.	Opera Pubblica	Valore a mq	note	U.T.O.E.	Opera Pubblica	Valore a mq	note
Diecimo n 16	nuovo accesso per Roncato	Giardino	nessuna variazione	San Donato n 21	verde pubblico	Orto	nessuna variazione
	area a verde alla chiesa	R1 Diecimo	nessuna variazione	Domazzano n 22	ampliamento strade	R1 Domazzano	nessuna variazione
	ampliamento strada vicolo di Pietreto	R1 Diecimo	nessuna variazione		verde pubblico	R2 Domazzano	nessuna variazione
	strada di penetrazione area 167	ER2 n.. 3 Diecimo	variato valore ER2		parcheggio ex scuola	R1 Domazzano	nessuna variazione
	parcheggio alla stazione	R1 Diecimo	nessuna variazione	Socciglia n 23	argini	Agricolo medio	nessuna variazione
Pastino n 17	nuovo depuratore	Orto	nessuna variazione	Particelle n 24	campo sportivo	Agricolo medio	nessuna variazione
	stazione di pompaggio fognature	Orto	nessuna variazione		parcheggio	R2 Particelle	nessuna variazione
Partigliano n 18	parcheggio al Collacchio	R1 Partigliano	nessuna variazione	Anchiano n 25	parcheggio parco Alesund	ER2 medio Anchiano	variato valore ER2
Tempagnano n 19	parcheggio Piazza degli Angeli	R2 Tempagnano	nessuna variazione		ampliamento strada del	R1 Anchiano	nessuna variazione
	area a verde scuola	R2 Tempagnano	nessuna variazione		nuova viabilità Anchiano ss12	ER2 n1 e n2 medio Anchiano	variato valore ER2
	parcheggi località Alla Polla - frantoio	R1 Tempagnano	nessuna variazione	fuori utoe	nuovo deposito acquedotto capoluogo	Agricolo medio	nessuna variazione
Valdottavo n 20	ampliamento parcheggio esistente Alla Polla	Giardino	nessuna variazione		verde pubblico alla Madonna di Serra	Agricolo medio	nessuna variazione
	ampliamento cimitero con parcheggio e spostamento strada	Orto	nessuna variazione		parcheggio alla Madonna di Serra	Agricolo medio	nessuna variazione
	ampliamento parcheggio ai	Giardino	nessuna variazione				
	parcheggio località San Rocco	R1 Valdottavo	nessuna variazione				
	area a verde e parcheggiolocalità ai campi	Giardino	nessuna variazione				
	ampliamento scuola	R2 Valdottavo	nessuna variazione				
	nuovo parcheggio scuola	R2 Valdottavo	nessuna variazione				
	area a verde pubblico dietro teatro	Giardino	nessuna variazione				
	ampliamento scuola	R2 Valdottavo	nessuna variazione				
	parcheggio località Al Colle	R1 Valdottavo	nessuna variazione				
parcheggi località nel Monte di Colle	R2 Valdottavo	fg. 36 mapp. 170					
	R2 Valdottavo	mappale 172					
	R1 Valdottavo	mappale 298					
	nuovo campo sportivo	ER2 n. 5 Valdottavo	da valutare				
	ampliamento strada	R2 Valdottavo	fg 36 mapp. 536				
R2 Valdottavo		mappale 537					
ER2 n. 5 Valdottavo		mappale 5656					
parcheggio alla chiesa	Orto	altri mappali					
	Giardino	aggiunto					

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2010

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del

n. del

REGIONE AGRARIA N°: 3 GARFAGNANA ZONA NORD EST Comuni di: BARGA, CASTIGLIONE GARFAGNANA, COREGLIA ANTELMINELLI, FOSCIANDORA, PIEVE FOSCIANA, SILLANO, VILLA COLLEMANDINA					REGIONE AGRARIA N°: 4 MEDIA VALLE DEL SERCHIO ZONA EST Comuni di: BAGNI DI LUCCA, BORGO A MOZZANO, VILLA BASILICA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4000,00				4000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000,00	SI	SI		6000,00			
BOSCO MISTO	4000,00	SI			4000,00	SI		
CANNETO	2600,00				2800,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000,00	SI			4000,00			
COLTURA FLOREALE	33000,00				35000,00			
FRUTTETO	15000,00				19000,00	SI		
GIARDINI	43800,00				44100,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1500,00				1500,00			
ORTO	15000,00				22500,00			
ORTO IRRIGUO	30000,00				37000,00			
PASCOLO	3000,00				3000,00			
PASCOLO ARBORATO	3000,00				3000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3000,00				3000,00			
PIOPPETO	10000,00				11500,00			