

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI CON EFFETTO DAL 1 GENNAIO 2009

Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009

Oggetto: Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini della applicazione della imposta comunale sugli immobili (ICI). Modifica delibera C.C. n. 14/8504 del 2.2.2004.

...Omissis...

Regolamento per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili

Art.1

- Contenuto e finalità

- Il presente regolamento contiene la disciplina per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili nel Comune di Ravenna, agli affetti dell'applicazione delle disposizioni in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) ed in attuazione dell'art. 3 del relativo regolamento comunale.
- Le disposizioni sono finalizzate ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, in quanto si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree laddove sia stato dichiarato dal contribuente in misura uguale o superiore a quella prefissata. Il contribuente può dichiarare un valore inferiore, ma tale circostanza può dar luogo ad accertamenti specifici da parte del Comune, con la conseguente determinazione di valori che potrebbero essere superiori a quelli predeterminati.

Art. 2

Definizione di area edificabile e principi generali per la determinazione del valore

- Sulla base della normativa vigente l'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla sua approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
- La mera potenzialità o vocazione edificatoria di un'area costituisce elemento per determinarne l'imponibilità agli effetti dell'ICI.
- La differenza tra mera potenzialità edificatoria e concreta possibilità di edificare viene considerata nella determinazione del valore venale di un'area edificabile e, pertanto, nella determinazione del valore imponibile ICI.
- La potenzialità edificatoria è estesa anche alle aree individuate nel sistema delle dotazioni territoriali di cui al Titolo II, Capo III, del Piano Strutturale Comunale (PSC), limitatamente a quelle per le quali gli strumenti urbanistici prevedono la possibilità che la capacità edificatoria prodotta da tali aree sia realizzabile a distanza su aree edificabili.
- La potenzialità edificatoria e, quindi, il valore di un'area, aumentano in relazione alle fasi in cui l'intervento viene a trovarsi a livello urbanistico. I vari stadi attuativi di un intervento urbanistico possono essere così riassunti:
 - 1) previsione di edificabilità contenuta nel PRG;
 - 2) presentazione del piano di lottizzazione;
 - 3) approvazione del piano di lottizzazione da parte del C.C. o G.C.;
 - 4) stipula della convenzione di lottizzazione o sottoscrizione dell'atto d'obbligo;
 - 5) rilascio concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6. La potenzialità edificatoria e, quindi, il valore di un'area, dipendono, inoltre, dalla stadio di previsione nei nuovi strumenti urbanistici individuati dalla legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000, così articolati:

- piano strutturale comunale (PSC) con il quale si effettuano scelte programmatiche su tutto il territorio comunale, classificandolo in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, ed avente durata indeterminata;
- regolamento urbanistico edilizio (RUE) che riguarda la disciplina del territorio urbanizzato e rurale;
- piano operativo comunale (POC) che riguarda le sole parti del territorio comunale da trasformare nei cinque anni di riferimento e con il quale si attribuisce e si regola la possibilità di edificare.

Ai soli fini fiscali, in conseguenza della contestuale presenza degli strumenti urbanistici (P.R.G., P.S.C., R.U.E., P.O.C.), la qualifica di area fabbricabile può realizzarsi secondo il seguente schema:

casistica	P.R.G. 1993	P.S.C. adottato	P.S.C. approvato	RUE adottato	
				Area disciplinata	Area demandata a P.O.C.
A	Area fabb.	Area fabb.	Area fabb.	SI	NO
				NO	SI
B	Area rurale	Area fabb.	Area fabb.	SI	NO
				NO	SI
C	Area fabb.	Area rurale	Area rurale	--	--
				--	--
D	Area fabb.	Area rurale	Area fabb.	SI	NO
				NO	SI
E	Area rurale	Area rurale	Area fabb.	SI	NO
				NO	SI
F	Casi particolari ed eccezionali (di numero limitato per i quali si attua una valutazione specifica) che per PRG'93 avevano una destinazione pubblica (vincolo decaduto o meno) o una edificabilità marginale e/o ridotta (per es. zone sportive private) e che per PSC ricadono nello Spazio Urbano, in particolare nella città consolidata e/o in via di consolidamento, per le quali la qualifica di area fabbricabile viene definita solo in sede di RUE e/o di POC adottati.				

caso A – La qualifica di area fabbricabile, già avvenuta in seguito alle previsioni del P.R.G. /1993, viene mantenuta anche nel P.S.C. sia adottato che approvato e viene disciplinata o meno nel RUE adottato;

caso B – La qualifica di area fabbricabile nasce ex novo con le previsioni del P.S.C. adottato, confermata nell'approvato e viene disciplinata o dal RUE adottato o demandata al POC;

caso C – La qualifica di area fabbricabile, già avvenuta in seguito alle previsioni del P.R.G. /1993, non viene confermata con il P.S.C. adottato e approvato;

caso D - La qualifica di area fabbricabile, già avvenuta in seguito alle previsioni del P.R.G. /1993, non viene confermata con il P.S.C. adottato ma viene reintrodotta nel P.S.C. approvato e viene disciplinata nel RUE adottato o demandato al POC;

caso E - La qualifica di area fabbricabile nasce ex novo solo con le previsioni del P.S.C. approvato e viene disciplinata nel RUE o demandato al POC;

caso F – La qualifica di area fabbricabile viene definita dal RUE e/o dal POC adottato.

7. Accanto ai fattori riconducibili ad elementi di carattere urbanistico, si tiene conto, nella determinazione del valore imponibile di un'area edificabile, di altri parametri di natura posizionale, edilizio-infrastrutturale, economico-ambientale, che possono influire in modo rilevante sul valore venale di mercato

- Art. 3

- Individuazione delle zone omogenee del territorio comunale

1. Ai fini della determinazione dei valori venali medi di mercato delle aree edificabili, il territorio comunale, ai sensi della normativa vigente, è suddiviso in zone omogenee, ottenute assumendo come riferimento fondamentale, "l'articolazione del territorio in microzone catastali" approvata con delibera C.C. n.103 del 28.06.1999, che prevede la scomposizione del territorio del Comune in 5 fasce (Litorale, Forese, Sobborghi, Centro Urbano del Capoluogo e Forese Residuale) e in ulteriori 14 microzone, così individuate:

1 Casal Borsetti
2 Marina Romea-Porto Corsini

3	Marina di Ravenna – Punta Marina
4	Lido Adriano-Lido di Dante
5	Lido di Savio-Lido di Classe
6	S. Bartolo-Madonna dell’Albero-Ponte Nuovo-Classe
7	Porto Fuori
8	Borgo Montone
9	Fornace Zarattini
10	Fornace Zarattini (Produttivo)
11	Cintura Centro Capoluogo
12	Centro Storico Capoluogo
13	Porto-Bassette (Produttivo)
14	Zona Forese (residuale)

- Per ragioni di maggiore omogeneità, le 5 fasce vengono ulteriormente articolate in 6 sottozone e le 14 microzone vengono ulteriormente disaggregate con l'individuazione di 40 ambiti territoriali più piccoli denominati "località", secondo lo schema seguente:

Fasce	Sottozona	- Località
Litorale	Lidi	Casalborsetti
		Marina Romea
		Porto Corsini
		Marina di Ravenna
		Punta Marina
		Lido Adriano
		Lido di Dante
		Lido di Classe
Forese	Forese	Sant'Alberto - S.Romualdo - S.Antonio
		Savarna – Camerlona
		Conventello
		Fosso Ghiaia
Sobborghi	Periferia	Classe
		Madonna dell'Albero
		Ponte Nuovo
		Porto Fuori
		Borgo Montone
		San Bartolo - S. Stefano – S.Marco
Centro Urbano del Capoluogo	Capoluogo	Zona Vicoli - via Allende - Borgo San
		Zona via Galilei – viale Randi – Borgo San Rocco
		Zona Poggi - viale Europa - via Stradone
		Zona Darsena
		Zona Chiavica Romea – via Teodorico
		Zona Corso Nord - via Canalazzo – via S. Alberto
		Zona Anic
	Centro Storico	Centro Storico Capoluogo
Forese residuale	Forese minore	Aree non comprese nelle precedenti sottozone

**Valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile
delle aree edificabili a destinazione residenziale**

1. Sulla base dello studio effettuato dal gruppo di lavoro tecnico di cui all'elaborato approvato con delibera C.C. n. 14/8504 del 2/2/2004 vengono individuati i seguenti valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione residenziale:

- **Valori base a mq.**

Fasce	Sottozona	Località	2004/2006	2007/2008*	2009**
Litorale	Lidi	Casalborsetti	€ 196	€ 207	€ 218
		Marina Romea	€ 320	€ 338	€ 355
		Porto Corsini	€ 220	€ 233	€ 244
		Marina di Ravenna	€ 440	€ 465	€ 488
		Punta Marina	€ 310	€ 328	€ 344
		Lido Adriano	€ 160	€ 169	€ 178
		Lido di Dante	€ 160	€ 169	€ 178
		Lido di Classe	€ 210	€ 222	€ 233
		Lido di Savio	€ 340	€ 359	€ 377
Forese	Forese	Sant'Alberto - S.Romualdo - S.Antonio	€ 140	€ 148	€ 155
		Savarna – Camerlona	€ 130	€ 137	€ 144
		Conventello	€ 103	€ 109	€ 114
		Mezzano	€ 160	€ 169	€ 178
		Piangipane	€ 180	€ 190	€ 200
		San Michele	€ 170	€ 180	€ 189
		Santerno	€ 144	€ 152	€ 160
		S.P. in Vincoli	€ 180	€ 190	€ 200
		S.p. in Campiano	€ 129	€ 136	€ 143
		Campiano	€ 129	€ 136	€ 143
		Carraie	€ 129	€ 136	€ 143
		San Zaccaria	€ 154	€ 163	€ 171
		Castiglione	€ 180	€ 190	€ 200
		Savio	€ 154	€ 163	€ 171
		Fosso Ghiaia	€ 140	€ 148	€ 155
Sobborghi	Periferia	Classe	€ 258	€ 273	€ 286
		Madonna dell'Albero	€ 206	€ 218	€ 229
		Ponte Nuovo	€ 196	€ 207	€ 218
		Porto Fuori	€ 206	€ 218	€ 229
		Borgo Montone	€ 258	€ 273	€ 286
		San Bartolo - S. Stefano – S.Marco	€ 154	€ 163	€ 171
		Fornace Zarattini	€ 175	€ 185	€ 194
Centro Urbano del Capoluogo	Capoluogo	Zona Vicoli - via Allende - Borgo San Biagio	€ 360	€ 381	€ 400
		Zona via Galilei – viale Randi – Borgo San Rocco	€ 300	€ 317	€ 333
		Zona Poggi - viale Europa - via Stradone	€ 230	€ 243	€ 255
		Zona Darsena	€ 230	€ 243	€ 255
		Zona Chiavica Romea – via Teodorico	€ 295	€ 312	€ 327
		Zona Corso Nord - via Canalazzo – via S. Alberto	€ 300	€ 317	€ 333
		Zona Anic	€ 290	€ 307	€ 322
	Centro Storico	Centro Storico Capoluogo	€ 500	€ 528	€ 555
Forese residuale	Forese minore	Aree non comprese nelle precedenti sottozone	€ 103	€ 109	€ 114

* Valori anno 2004 aggiornati in base alla somma degli indici Istat degli anni 2004/2006 pari al 5,7%

** Valori anno 2004 aggiornati in base alla somma degli indici Istat degli anni 2004/2008 pari all'11%

2. I suddetti valori sono stati elaborati considerando i più probabili prezzi di mercato riferiti a terreni urbanizzati e quindi pronti per l'edificazione.
3. I valori sono riferiti a zone con un indice di edificabilità pari allo 0,50 (0,40 per la zona territoriale del litorale). Per le zone con indice diverso il valore medio di mercato verrà raggugliato all'effettivo indice previsto dal PRG/PSC/RUE. Es: (valore medio di mercato): 0,50 o 0,40 (indice medio) x indice di PRG/PSC/RUE.

4. Per le aree a destinazione pubblica di cui al Titolo II capo 3° del PSC e/o di RUE/POC per le quali tali strumenti urbanistici prevedano per le stesse una "capacità edificatoria a distanza", il valore viene stabilito in un importo pari ad una percentuale del valore a mq. indicato nella tabella precedente in relazione all'indice per esse individuato dal PSC/RUE/POC.
5. Per le zone a standard pubblico con vincolo cogente senza capacità edificatoria a distanza, il valore viene stabilito in un importo pari al 5% del valore a mq. indicato nella tabella precedente.
6. Il criterio della determinazione del valore dell'area sulla base degli indici di edificabilità viene utilizzato anche per le aree dove esistono degli immobili soggetti ad interventi di recupero (art. 31 comma 1 lettere c), d), ed e) della L. 457/78), tenuto conto che, in base alla normativa vigente, durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato, agli effetti fiscali, area edificabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici.
7. I valori individuati non sono da ritenersi assoluti, ma semplicemente di riferimento con la conseguenza che il contribuente può dichiarare un valore più basso, in presenza di situazioni che concorrono a deprezzare o a rendere di minor pregio l'area. A titolo esemplificativo e non certamente esaustivo si elencano alcune fattispecie che possono giustificare l'applicazione di valori più bassi applicando percentuali di riduzione:
 - (1 Presenze di vincoli e limitazioni imposti dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli "Piano stralcio per il rischio idrogeologico" (riduzione fino al 15%);
 - Lotti senza accesso diretto alla pubblica via (riduzione fino al 15%);
 - Presenza di vincoli e gravami (servitù di metanodotto – elettrodotto – passaggio) (riduzione fino al 10%);
 - Lotti prospicienti linee ferroviarie (riduzione fino al 10%);
 - Presenza di fonti di inquinamento (riduzione fino al 10%);
 - Lotti contraddistinti da una infelice conformazione e quindi tali da non consentire una normale composizione architettonica (riduzione fino al 15%);
 - Area fabbricabile definita nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) riduzione del:
 - 80% nel periodo decorrente tra l'adozione (23-6-2005) e l'approvazione (27-2-2007) del PSC;
 - 70% nel periodo successivo alla data di approvazione (27-2-2007) del PSC fino alla data in cui l'edificabilità dell'area viene riconosciuta in sede di adozione dei successivi strumenti urbanistici (RUE ovvero POC).
 Tali riduzioni non si applicano dal momento dell'adozione del RUE e/o del POC in relazione allo strumento urbanistico a cui il PSC demanda e per le aree già previste come edificabili dal PRG 93 - (come per la cintura verde del capoluogo)
8. Il contribuente, qualora richiesto in sede di accertamento, deve illustrare i criteri concretamente seguiti e gli elementi considerati per la determinazione del valore imponibile, e fornire idonea documentazione comprovante la situazione concreta.

Art. 5

Disposizioni particolari e transitorie per l'individuazione dei valori per le aree di espansione previste e regolamentate dal PRG 1993

1. Considerato che i valori di cui alla precedente tabella sono riferiti soprattutto ad aree finite ed urbanizzate, per le aree di espansione previste e regolamentate dal PRG 93 non urbanizzate, il valore viene decurtato del costo di sistemazione dell'area, forfettizzato in € 50/mq di superficie fondiaria.
2. Per le aree poste al di fuori degli strumenti urbanistici particolareggiati ma comprese in quelli generali, nonché per le aree già inserite in strumenti attuativi presentati o approvati, ma non ancora convenzionati, si assume come riferimento la ST (superficie territoriale) ovvero l'intera estensione del comparto comprensiva delle aree da cedere al Comune, degli standard, della viabilità.
3. Nel caso, invece, di piano urbanistico già convenzionato, la superficie considerata è la SF (superficie fondiaria, ossia la ST depurata della viabilità e di tutte le aree destinate a standard - parcheggi - verde).
4. Relativamente alle aree la cui edificabilità discende solamente dal PRG e quindi non ancora convenzionate, si prevede un indice di adeguamento che esprime la correlazione del valore del lotto urbanizzato (superficie fondiaria) con il valore dell'area territoriale (superficie territoriale), riconoscendo in questo modo che le caratteristiche, le modalità di attuazione e lo standard previsto per le aree di espansione (zone C4) o di nuovo impianto (zone C2) sono più penalizzanti rispetto alle zone di completamento (zone B5-B6) o di ristrutturazione urbanistica (zone C3). Tali indici di adeguamento sono espressi dai coefficienti appresso indicati, riferiti al valore dell'area finita, depurata dei costi di urbanizzazione:

Previsione PRG
0,65 per le aree di completamento : B5
0,50 per le aree di completamento: B6
0,35 per le aree di espansione: C4
0,40 per le aree di nuovo impianto: C2
0,75 per le aree di ristrutturazione urbanistica: C3

Per effetto di tali coefficienti, a titolo esemplificativo, il valore a mq. della superficie territoriale di una zona (per esempio C4) si ottiene sottraendo dal valore del lotto finito i costi di urbanizzazione (€ 50,00) e moltiplicando poi il risultato per il coefficiente di riferimento (nella fattispecie 0,35).

5. I suddetti criteri si applicano alle aree di espansione sino al 23/06/2005, data di adozione del PSC.

Art.6

Criteri per l'individuazione dei valori per le aree e/o comparti regolamentati dai nuovi strumenti urbanistici PSC/RUE/POC

1. Per le aree comprese nella Città di nuovo impianto e/o art. 18 e/o di cintura verde con potenzialità edificatoria a distanza previste dal PSC e demandate a POC si assume il criterio di utilizzare l'indice territoriale senza decurtare il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; per le aree disciplinate dal RUE comprese nella Città consolidata o in via di consolidamento soggette a intervento diretto (modalità diretta ai sensi dell'art. 1.9 del RUE) si assume l'indice fondiario previsto dal RUE medesimo senza decurtare il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Previsioni di PSC demandate a POC e/o demandate a RUE

Indici perequati (da 0,001 a 0,025)	Aree con potenzialità edificatoria a distanza (art. 11 del PSC) (art. 1.13 di RUE e/o POC)
Ut ≤ 0,17	Ambiti soggetti ad attuazione indiretta concertata (art. 18) demandati a POC
Ut ≤ 0,30	Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria demandati a POC
Uf da 0,30 a 0,59	Città consolidata o in via di consolidamento (demandata a RUE)
Uf ≥ 0,60	Città consolidata o in via di consolidamento (demandata a RUE)

Nota:

Ut = Indice di utilizzazione territoriale espresso in mq/mq

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria espresso in mq/mq

Art. 7

Valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione non residenziale

1. Per le aree a destinazione non residenziale, il valore è differenziato in base alle diverse destinazioni urbanistiche riconducibili alle seguenti categorie generali:

Destinazione da P.R.G.
Zone D1: produttive a destinazione artigianale;
Zone D2: produttive a destinazione commerciale, terziario, direzionale;
Zone D3: produttive a destinazione industriale;
Zone D4: produttive a destinazione industriale di nuovo impianto;
Zone D5: comparti industriali;
Zone D6: produttive a destinazione terziaria esistente e/o in corso di attuazione;
Zone D7: produttive a destinazione terziaria di nuovo impianto;
Zone D8: produttive in zona portuale.

Destinazione da P.S.C.
Art. 81/89: progetto dello spazio portuale
Art. 97: prestazioni per la città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica
Art. 98: prestazioni per la città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività produttiva e/o miste;

Art. 101: prestazioni specifiche per la città da riqualificare prevalentemente per attività turistica, produttiva e miste;
Art. 105: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività turistica;
Art. 106: prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente per attività produttiva;
Art. 107: prestazioni per la città di nuovo impianto per attività miste.

ZONA a destinazione produttiva

P.R.G.	P.S.C.	- Val ore 2004/2006	- Val ore 2007/2008*	- Val ore 2009**	Ubicazione area
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 39	€ 41	€ 43	S. Alberto
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 – produttiva	€ 66	€ 70	€ 73	Bassette
D1 D3 D4 D5	Art. 98 – produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 - produttiva	€ 120	€ 127	€ 133	Fornace Zarattini
D1 D3 D4 D5	Art. 98 - produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 - produttiva	€ 100	€ 106	€ 111	Classicana
D1 D3 D4 D5	Art. 98 - produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 - produttiva	€ 43	€ 45	€ 48	Tutte le rimanenti zone del forese
D1 D3 D4 D5	Art. 98 - produttiva Art. 101- riqualificazione Art. 106 - produttiva	€ 100	€ 106	€ 111	Capoluogo
D8	Art. 81/89	€ 80	€ 85	€ 89	Darsena

ZONA a destinazione commerciale, turistica, miste

P.R.G.	P.S.C.	- Val ore 2004/2006	- Val ore 2007/2008*	- Val ore 2009**	Ubicazione area
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 66	€ 70	€ 73	Bassette
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Fornace Zarattini
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Classicana
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 180	€ 190	€ 200	Lidi
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 43	€ 45	€ 48	Forese
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 80	€ 85	€ 89	Periferia
D2 D6 D7	Art. 97 e art. 105 - turistica Art. 98 e art. 107 - miste Art. 101- riqualificazione	€ 100	€ 106	€ 111	Capoluogo

- * Valori anno 2004 aggiornati in base alla somma degli indici Istat degli anni 2004/2006 pari al 5,7%
- ** Valori anno 2004 aggiornati in base alla somma degli indici Istat degli anni 2004/2008 pari all'11%

2. I valori sopra determinati vengono adeguati applicando dei coefficienti che consentono di individuare con maggiore dettaglio il valore di riferimento, in considerazione delle particolarità che contraddistinguono le aree in esame.

A titolo non esaustivo si possono prevedere le seguenti fattispecie:

- a) Coefficiente 0,70 per la parte di lotto destinata a rispetto stradale e viabilità (area che non genera superficie edificabile ma può essere destinata a parcheggio);
- b) Coefficiente 0,42 per le aree completamente da urbanizzare;
- c) Coefficiente 0,60 per le aree parzialmente urbanizzate;
- d) Coefficiente 0,65 per le aree collocate in un infelice contesto ai fini produttivi (mancanza di collegamenti - assenza di fronte banchina per le aree portuali)
- e) Coefficiente 1,00 per le aree inserite in un piano urbanistico approvato e già urbanizzate;
- f) Coefficiente 0,60 per la non felice conformazione del lotto e ubicazione;
- g) Coefficiente 0,30 per le aree interessate dalla presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto
- h) Area edificabile definita nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) riduzione del: 80% nel periodo decorrente tra l'adozione (23-6-2005) e l'approvazione (27-2-2007) del P.S.C.; 70% nel periodo successivo alla data di approvazione (27-2-2007) del PSC fino alla data in cui l'edificabilità dell'area viene riconosciuta in sede di adozione dei successivi strumenti urbanistici (RUE ovvero POC).

Tali riduzioni non si applicano dal momento dell'adozione del RUE e/o del POC in relazione allo strumento urbanistico a cui il PSC demanda e per le aree già previste come edificabili dal PRG 93 - (come per la cintura verde del capoluogo).

- **Art. 8** - **Validità temporale dei valori**

1. I valori medi di riferimento previsti nel presente regolamento vengono adeguati annualmente sulla base dell'indice ISTAT, sempre che non si verifichino dei mutamenti del mercato immobiliare tali da rendere necessaria una rideterminazione dei suddetti valori.

-
-
-