



COMUNE DI CANDIA CANAVESE

PROVINCIA DI TORINO

Via Roma 12 - C.A.P. 10010 - Tel. 011 / 98.34.645 - 98.34.400 - Fax. 011 / 98.34.583 - E.mail : ufficiotecnico@comune.candia.to.it



***RELAZIONE PER DETERMINAZIONE VALORE AREE
EDIFICABILI AI FINI I.C.I.***

PREMESSA

l'art. 5 del d.lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore “ **venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita immobiliare di aree aventi analoghe caratteristiche**”.

Questo comune ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio della ree edificabili ai fini ICI, per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare detta imposta, semplificando in tale modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

La presente relazione viene redatta dunque allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad 1 mq. di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando 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 per tanto 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 particolare, esposizione, ubicazione, regime vincolistico ecc.....

AREE RESIDENZIALI

AREE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE – RE – VALORE MEDIO €/MQ. 22,00

DESCRIZIONE DELL'AREA	
Aree edificate, tendenzialmente sature con rare possibilità di completamento, a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG vigente.	
FINALITA' DEL PRG	
Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno di lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali periurbani e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
Residenziale; commerciale , turistico-ricettiva ; direzionale ; servizio pubblico .	
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B , ampliamento igienico-funzionale, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici, ampliamento con incremento di carico insediativo .	Demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, nuova costruzione
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
If = 0,6 mc/mq. Rc = 40%. H = 7,50 m	

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – RC – VALORE MEDIO €/MQ. 23

DESCRIZIONE DELL'AREA		
Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia e, in alcuni casi, consente la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali.		
FINALITA' DEL PRG		
Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Integrazione e completamento dei tessuti esistenti a bassa densità edilizia.		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
Residenziale; commerciale, turistico-ricettiva ; direzionale; servizio pubblico.		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
nuova costruzione, integrazione pertinenziale		
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq (cfr. le "Prescrizioni particolari" per RC6, RC9 e RC10) Rc = 40% H = 7,50 m	

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE – VALORE MEDIO €/MQ. 21,00

Area RC6: l'accesso al lotto deve essere realizzato lungo il margine sud orientale della contigua area per servizi C2, tramite la superficie destinata a manovra e parcheggio dello stesso spazio pubblico. A tal fine il Comune può ricorrere a permesso convenzionato per autorizzare gli interventi edificatori su RC6.

Area RC7: il perimetro di intervento comprende un'area a parcheggio pubblico da dismettere al comune, per il completamento del sistema infrastrutturale secondario della zona circostante. A compensazione di tale cessione l'indice territoriale è stabilito in 0,6 mc/mq. La convenzione deve prevedere la dismissione e la realizzazione dei servizi individuati in cartografia. Per l'intera esecuzione diretta delle opere pubbliche è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari. L'accesso al lotto non può essere realizzato dalla SS 26.

Area RC9: La convenzione deve prevedere la dismissione e la realizzazione dei servizi individuati in cartografia. Per l'intera esecuzione diretta delle opere pubbliche è ammesso lo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primari.

Area RC10: La convenzione deve prevedere un unico accesso sulla viabilità secondaria e deve garantire la contestuale cessione al comune e la completa sistemazione a verde alberato delle superfici destinate a spazio pubblico, poste all'interno dell'area lungo la statale 26, secondo le modalità e le caratteristiche progettuali specificate alla voce "viale alberato" delle prescrizioni specifiche del successivo art.33; a compensazione di tale cessione, la porzione meridionale del lotto destinata a verde privato (alla quale non è applicabile l'It di 0,5 mc/mq) concorre alla capacità edificatoria complessiva con indice di 0,10 mc/mq; gli interventi di scavo e di successiva sistemazione del terreno devono garantire la minimizzazione dei movimenti di terra e delle opere di sistemazione al piede del versante collinare che sovrasta il lotto, al fine di non comprometterne la stabilità e l'assetto idrogeologico. Per l'intera esecuzione diretta delle opere pubbliche è ammesso lo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primari.

Area RC11: la realizzazione degli interventi edilizi deve garantire la contestuale cessione al comune e la realizzazione della viabilità in progetto indicata in cartografia; l'accesso ai lotti edificabili può essere realizzato unicamente da tale viabilità, con esclusione di collegamento diretto con la SS 26. La convenzione deve inoltre prevedere la cessione al comune e la completa sistemazione a verde alberato delle superfici destinate a spazio pubblico, poste all'interno dell'area lungo la statale 26, secondo le modalità e le caratteristiche progettuali specificate alla voce "viale alberato" delle prescrizioni specifiche del successivo art.33. A compensazione di tali cessioni l'indice territoriale è stabilito in 0,6 mc/mq. Per l'esecuzione diretta delle opere pubbliche (viabilità e verde) è ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO – RN – VALORE MEDIO €/MQ. 21,00

DESCRIZIONE DELL'AREA	
Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate ai margini del tessuto residenziale esistente e limitrofe ad aree già urbanizzate, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.	
FINALITA' DEL PRG	
Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
Residenziale; commerciale, turistico-ricettiva ; direzionale ; servizio pubblico .	
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	
INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
In seguito alla realizzazione del nuovo impianto, sugli edifici costruiti saranno successivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale	nuovo impianto urbanistico
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	
INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Gli interventi attuabili con intervento diretto devono rispettare, su ciascun lotto, gli indici e i parametri stabiliti dagli strumenti urbanistici esecutivi.	It = 0,50 mc/mq. Rc = 40%. H = 7,50 m

AREE TURISTICO RICETTIVE

AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE – TR – VALORE MEDIO €/MQ. 19,00

DESCRIZIONE DELL'AREA		
<p>Insedimenti turistici di modesta consistenza localizzati in un unico ambito posto in fregio alla sponda occidentale del lago, costituiti da varie attività terziarie insediate in edifici esistenti: la Società Canottieri nell'area Tr1, alcune attrezzature per il tempo libero ed un'attività ricettiva (lido, ristorante) nell'area Tr2, una struttura sportiva e ricreativa privata (piscine) nella Tr3, un campeggio nella Tr4 ed un altro pubblico esercizio nell'area Tr5, posta oltre la strada di accesso.</p>		
FINALITA' DEL PRG		
<p>Riorganizzazione urbanistica dell'intera zona, con contenuti ampliamenti delle strutture esistenti e con un mirato potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche, in coerenza con le direttive della pianificazione provinciale. Riqualficazione funzionale, infrastrutturale ed ambientale degli insediamenti esistenti.</p>		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
<p>Turistico-ricettiva; servizio pubblico; ricreativa; residenziale; commerciale, direzionale</p>		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A.</p>	<p>e ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizione senza ricostruzione, insediativo.</p>	<p>integrazione pertinenziale, cambio di destinazione d'uso, ampliamento con incremento di carico</p>

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Esistenti	Si vedano le “Prescrizioni particolari” relative a ogni singola area.	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE SINGOLE AREE. VALORE MEDIO €/MQ. 19,00

AREA Tr1 (canottieri): gli ampliamenti volumetrici sono realizzabili unicamente in prolungamento delle testate dell’edificio; le relative quote di spazi pubblici devono essere reperite e realizzate nella contigua area ❶12.

AREA Tr2 (lido): sugli edifici posti in riva al lago in classe geologica III sono ammessi esclusivamente ampliamenti igienico-funzionali a condizione che non venga aumentato il carico antropico; in caso di ampliamento degli edifici compresi in classe II, le relative quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico devono essere reperite nell’area ❶17.

AREA Tr3 (piscine): la porzione di area libera compresa in classe geologica IIIA è utilizzabile unicamente per usi di superficie connessi ad attività ludiche e per il tempo libero: eventuali modeste attrezzature, realizzate in legno, devono essere sempre di tipo amovibile; l’ampliamento delle piscine e delle strutture ad esse accessorie (chioschi, servizi, spogliatoi, porticati, ecc.) è soggetto al reperimento e alla realizzazione delle relative quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico da individuare nell’area ❶18.

AREA Tr4 (campeggio): oltre all’ampliamento del fabbricato per uffici e servizi collettivi del campeggio, è ammessa la realizzazione di un ulteriore basso fabbricato per servizi igienici, di superficie coperta massima pari a 100 mq; è altresì ammessa l’estensione della superficie attrezzata destinata alla sosta di tende e caravan e alla posa di bungalow in legno (fino ad un numero complessivo massimo di 20 unità abitative). Tali interventi sono comunque soggetti a permesso convenzionato che preveda la predisposizione di un progetto unitario di complessiva riqualificazione ed ammodernamento anche della parte esistente del campeggio stesso.

La realizzazione degli incrementi ammessi deve sempre comportare la contestuale realizzazione delle relative quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico da individuare nell’area ❶18.

AREA Tr5 (chiosco): la realizzazione degli incrementi ammessi deve sempre comportare la contestuale realizzazione delle relative quote di parcheggio pubblico o di uso pubblico da individuare esclusivamente nell’area ❶20.

AREE PRODUTTIVE, COMMERCIALI ED ARTIGIANALI

AREE PER ATTIVITÀ ECONOMICHE ESISTENTI CONFERMATE – PE – VALORE MEDIO €/MQ. 18,00

DESCRIZIONE DELL'AREA		
<p>Aree destinate ad attività economiche esistenti, commerciali, artigianali e di piccola produzione, che per la modesta dimensione degli insediamenti, per le caratteristiche di scarso impatto ambientale e per la posizione periferica rispetto al centro abitato, possono essere confermate nella loro funzione.</p>		
FINALITÀ DEL PRG		
<p>Conferma degli insediamenti e delle attività in atto, con possibilità di ampliamento degli impianti esistenti, ai fini della conservazione e del possibile sviluppo del livello occupazionale, compatibilmente con il conseguimento di una migliore integrazione ambientale e paesaggistica. Trasformazione urbanistica e riconversione residenziale per l'area più degradata e deturpante, all'incrocio tra Via Barone e la SS 26.</p>		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		
<p>Produttiva, residenziale di custodia; commerciale; direzionale; servizio pubblico.</p>		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione.</p>	<p>Ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento, demolizione con ricostruzione, sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione.</p>	<p>Si vedano le "Prescrizioni particolari" relative alla trasformazione e riconversione dell'area PE5</p>

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Uf = esistente Rc = 50%+ 10% solo per tettoie H = esistente	Ut = 0,6 mq/mq Rc = 50%+ 10% solo per tettoie H = maggiore fra esistente e m 7,50	Si vedano le “Prescrizioni particolari” relative alla trasformazione e riconversione dell’area PE5

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

TRASFORMAZIONE E RICONVERSIONE RESIDENZIALE DELL’AREA PE5 – VALORE MEDIO €/MQ. 18,00

Con PEC unitario esteso a tutta l’area ne è ammessa la trasformazione in insediamento residenziale (r1 e r4) nel rispetto dei seguenti indici e parametri: It = 1,0 mc/mq, Rc = 50%, H = m 7,50; la convenzione deve prevedere la realizzazione e la cessione al Comune del “viale alberato” e del tracciato stradale previsti dal PRG all’interno dell’ambito perimetrato, oltre ad un’area destinata a parcheggio pubblico di estensione non inferiore a 10 mq/ab. Gli accessi veicolari all’insediamento e al parcheggio sono ammissibili esclusivamente dalla nuova viabilità prevista lungo il confine ovest dell’area.

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO – PR
VALORE MEDIO €/MQ. 20,00

DESCRIZIONE DELL'AREA	
Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva, senza particolari criticità ambientali e suscettibili di potenziamento.	
FINALITA' DEL PRG	
Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti e realizzazione di nuove unità produttive.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
Produttiva (p2,p3,p4,p5,p6); residenziale (r2, r4); commerciale c2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).	
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento, integrazione pertinenziale, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.	
	sostituzione edilizia, nuova costruzione.
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Rc = 50%. H = 10,00 m	Ut = 1 mq/mq Rc = 60%; H = 10,00 m

L'UFFICIO TECNICO COMUNALE