



COMUNE DI PALMI
CITTÀ METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Area 5 – Servizi al Territorio
SERVIZIO PIANIFICAZIONE, URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: Relazione di approvazione della perizia tecnica estimativa e della suddivisione in macroaree del territorio comunale per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU e determinazione dei coefficienti di riduzione

Vista la nota protocollo n. 11419 del 13/03/2024 con la quale L'ing. Francesco Schipilliti ha consegnato n. 4 file PDF firmati digitalmente contenenti:

1. “Perizia Tecnica Estimativa” e allegato 1 “Tabella riepilogativa dei valori determinati”
2. Allegato 2 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base catastale”
3. Allegato 3 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C.”
4. Allegato 4 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C. - Catastale”

Si dà atto che i predetti file, redatti di concerto con gli indirizzi e i dati forniti dall'Ufficio Pianificazione, si presentano in buona risoluzione, corretti nei contenuti e predisposti in modo tale da poter gestire l'accensione o spegnimento dei diversi livelli ai fini di una più agevole comprensione;

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa, estrapolata dalla perizia estimativa redatta all'Ing. Schipilliti, con l'indicazione dei fogli ricadenti per ogni macroarea:



MACROAREA A CENTRALE (€/mq)	MACROAREA A SEMICENTR ALE (€/mq)	MACROAREA SEMIPERIFERICA(€/mq)				MACROAREA PERIFERICA (€/mq)		MACROAR EA SUBURBA NA (€/mq)
		CODICE ZONA OMI	CODICE ZONA OMI	CODICE ZONA OMI		CODICE ZONA OMI		
B1	C2	D1	D2	D3	D5	R1	R2	E7
FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI	FOGLI
40,41	29	30,3	27,28,33	21,22,26	32,3	1,3,4,5,7,8, 9,10,12,13 ,14,15,16, 17,18,19,2 0,23,24,25	35,36,38,3 9	2,6,11
AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO P.S.C.								
A.T.O. "A" art. 106 R.E.U.	100,00							
A.T.O. "B" art. 107 R.E.U.	100,00	95,00	90,00	82,00	70,00	65,00	61,00	
A.T.O. "BR" art. 108 R.E.U.	35,00	33,00	31,00	28,00	24,00	22,00	21,00	21,00
A.T.O. "C" art. 109 R.E.U.			45,00			33,00		
A.T.O. "CR" art. 110 R.E.U.					24,00	22,00		30,00
A.T.O. "CS" art. 111 R.E.U.						22,00	21,00	
A.T.O. "D" art. 113 R.E.U.			35,00	31,00	30,00	28,00	20,00	18,00
A.T.O. "CT" art. 112 R.E.U.				35,00			35,00	45,00



Si conferma che per i terreni agricoli individuati fuori dal centro abitato quali ricadenti in A.T.O. "E" ai sensi del P.S.C. vigente, il valore ai fini del calcolo dell'IMU equivale al Valore Dominicale;

Inoltre, è applicabile una riduzione per effetto della presenza dei disagi presenti sul territorio in funzione delle seguenti casistiche:

- Per le aree sottratte all'edificazione per la presenza di vincoli idrogeologici (rischio idraulico e aree esondabili) o PAI R3-R4 il valore riportato nella tabella è ridotto del 50%, vedi Tavola G.07 – Carta dei Vincoli PAI e Tavola G.08 Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del PSC vigente - componente geomorfologica;
- Per le aree rese inedificabili per la presenza di servitù di passaggio (elettrodotto, metanodotto, ...) o fasce di rispetto autostradale e ferroviaria il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, previo accertamento peritale asseverato con riferimento alla normativa di settore;
- Per le aree sottoposte a vincolo archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 60%; per le aree sottoposte a interesse archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, vedi Tavola U.09 Carta Vincoli Archeologici del PSC vigente - componente urbanistica;
- Per i reliquati non autonomamente utilizzabili il valore riportato nella tabella è ridotto del 25%, previo accertamento peritale asseverato;
- Per le aree BR ad edificazione indiretta il valore riportato nella tabella è ridotto del 50 fino all'approvazione dei PAU, a seguito della quale il valore dell'area dovrà essere aggiornato mediante accertamento peritale asseverato;

Si precisa che la riduzione complessiva, ottenuta sommando le riduzioni dei punti precedenti, non può eccedere la misura del 60% del valore tabellare.

I valori per come determinati, che saranno oggetto di approvazione da parte dell'organo comunale competente, sono riferiti alla zonizzazione contenuta nel PSC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 10/03/2017 e ss.mm.ii.

Palmi, 20/06/2024

La Responsabile dell'Area 5
Arch. Giulia Costantino

