



COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N° 99 del 26/05/2023**

**OGGETTO: MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ED  
AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2023**

L'anno 2023 il giorno 26 del mese di Maggio alle ore 09:15, nel PALAZZO COMUNALE CASALGUIDI, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei Signori:

<b>N°</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Nome</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
<b>1</b>	Sindaco	LUNARDI PIERO	X	
<b>2</b>	Vice Sindaco	GORBI FEDERICO	X	
<b>3</b>	Assessore	BRUSCHI MAURIZIO GIUSEPPE	X	
<b>4</b>	Assessore	VETTORI BENEDETTA	X	
<b>5</b>	Assessore	GARGINI ILARIA	X	
<b>6</b>	Assessore	GARGINI LUIGI	X	

ASSEGNATI: 6                      IN CARICA: 6  
PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale

Presiede il Sig. Piero Lunardi nella sua qualità di Sindaco

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Vera Aquino, il quale provvede alla redazione del presente verbale

## LA GIUNTA COMUNALE

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili – modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";
- n. 71 del 30/05/2015 inerente "*Modifica della stima delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica (I.M.U.) e aggiornamento valori per l'anno 2015*";

Preso atto delle relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT;

Considerato:-

-che il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato il 21 aprile 2022, con Delibera di Consiglio Comunale n. 21, il nuovo Piano Operativo (P.O.), attualmente in regime di salvaguardia con la precedente Variante Organica al R.U.;

-che la zonizzazione prevista dal nuovo P.O. risulta in parte modificata rispetto a quella del precedente.

-che, in particolare, sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari, di cui all'allegato "B" – *Schede Progetti Norma* di cui al P.O. sopra citato:-

- "*ID*" – *interventi diretti* identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi;
- "*PUC*" – *interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi;

-che, oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette "*RQ*" e "*RU n°*" individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni;

-che sono state inoltre individuate alcune aree denominate "*AT*" – *Aree di Trasformazione*, che sono le zone suscettibili di nuove urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale, nei tempi successivi di validità del Piano Operativo;

-che per quanto riguarda le superfici edificabili residue (lotti liberi) nelle seguenti zone:

- "Pac" – interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione (ex zone "C" di Variante Organica al R.U. prevalentemente inerenti lottizzazioni residenziali);
- "D" – Tessuti a prevalente destinazione produttiva-artigianale / produttivo-commerciale / commerciale e servizi / attività produttive all'aperto;
- "T" - attività Attività turistiche in zona agricola - T n°;
- "IT" – attrezzature alberghiere / ristorative esistenti;
- "SP" – Attività sportive ricreative in zona agricola – SP n°;

si applicano i valori al metro quadrato di superficie del lotto libero edificabile, stabiliti dalla stima allegata alla presente.

Vista la *PROPOSTA DI MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.*, redatta dall'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio ed allegata alla presente quale parte integrante;

Preso atto che tale proposta stabilisce i criteri di valutazione delle aree di nuova identificazione tramite i valori stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e tramite rivalutazioni ISTAT, il tutto riassunto in apposita tabella in calce;

Che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo le nuove valutazioni dall'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre ;

Vista la Deliberazione CC n. 9 del 28/03/2023 mediante la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025;

Vista la Deliberazione CC n. 10 del 28/03/2023 mediante la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2023/2025;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dall'art. 49 del citato D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi resi in forma palese;

### **DELIBERA**

1) DI FAR PROPRIA la proposta di modifica della stima delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. redatta dall'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E. ed allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

2) DI APPROVARE le nuove tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili con i valori aggiornati per l'anno 2023, allegate in calce alla stessa proposta di cui sopra;

3) DI PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area S.U.E e Pianificazione del Territorio, secondo i più recenti parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate e ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, che verranno pubblicati al momento dell'aggiornamento tabellare.

4) DI INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Delibera, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

Con successiva votazione palese unanime, la presente deliberazione è dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4 del D.Lgs. 267/2000, per procedere quanto prima ai successivi adempimenti.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Piero Lunardi

Il Segretario Comunale  
Vera Aquino

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

Area Sportello Unico per l'Edilizia e Pianificazione del Territorio  
SUE

PROPOSTA DI GIUNTA N. 106 DEL 22/05/2023

**OGGETTO: MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ED  
AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2023**

**RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.  
a seguito della adozione del nuovo Piano Operativo (P.O.)**

**PREMESSA**

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha stabilito i criteri di valutazione delle aree edificabili con Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001, G.C. 117 del 05/12/2001 e successivamente, per quanto riguarda le zone identificate come PUC con Delibera G.C. n. 77 del 28/06/2011 e con le relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT.

Successivamente è stata apportata una modifica della stima delle aree fabbricabili e successivo aggiornamento valori per l'anno 2015, con Delibera di Giunta comunale 71 del 30/05/2015;

Il Comune ha attualmente adottato il 21 aprile 2022 con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 il nuovo Piano Operativo (P.O.), attualmente in regime di salvaguardia con la precedente Variante Organica al R.U.;

La zonizzazione operata dal nuovo P.O. risulta parzialmente modificata rispetto a quella della precedente Variante Organica al R.U..

In particolare, ai fini IMU sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari:-

- *ID – interventi diretti*, identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi;
- *PUC – interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi;

Oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette "RQ" e "RU n°" individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni;

Sono state inoltre individuate alcune aree denominate "AT" – Aree di Trasformazione, che sono le zone suscettibili di nuove urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale, nei tempi successivi di validità del Piano Operativo;



## COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE

Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064

e-mail: [amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it](mailto:amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it)

Per quanto riguarda le superfici edificabili residue (lotti liberi) nelle seguenti zone:

- “Pac” – interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione (ex zone “C” di Variante Organica al R.U. prevalentemente inerenti lottizzazioni residenziali);
- “D” – Tessuti a prevalente destinazione produttiva-artigianale / produttivo-commerciale / commerciale e servizi / attività produttive all’aperto;
- “T” - attività turistiche in zona agricola - T n°;
- “IT” – attrezzature alberghiere / ristorative esistenti;
- “SP” – Attività sportive ricreative in zona agricola – SP n°;

si applicano i valori al metro quadrato di superficie del lotto libero edificabile.

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che *"per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità."*

Lo stesso articolo, definisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:-

- alla zona territoriale di ubicazione,
- alla destinazione d'uso consentita,
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

### **CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELLE AREE**

Ai fini della presente valutazione si assimilano le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – (un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, ha individuato per il Comune di Serravalle Pistoiese), alle varie UTOE del Piano Strutturale, che sono le Unità Territoriali Omogene Elementari, nelle quali è divisi il territorio comunale:-

UTOE 1 (Masotti Ponte di Serravalle) codice di zona O.M.I. “B1”

UTOE 2 (Casalguidi Cantagrillo) codice di zona O.M.I. “E1”

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente si adotta come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (ultimo dato disponibile relativo al secondo semestre dell'anno 2022) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del



## COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto in precedenza, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agazia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" per la aree "residenziali" e come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni, su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione.

Detti valori sono comunque diversi a seconda delle UTOE definite dal Piano Strutturale: nella UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle) assumeremo un valore di 1800 €/mq, mentre per l'UTOE 2 (Casalguidi Cantagrillo) € 2000/mq.

Tali dati sono aggiornati al secondo semestre 2022. Dato atto che da dati di mercato nazionale, l'incremento medio dei valori dei fabbricati residenziali da gennaio a marzo 2023 è stato dello 0,2 % i valori da considerare per il calcolo IMU sono i seguenti:-

UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle) 1803,60 €/mq.

UTOE 2 (Casalguidi Cantagrillo) 2004.00 €/mq.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dalla capacità edificatoria, che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione, desunti, per le nuove aree di P.O.C. , dalle SCHEDE PROGETTI NORMA - ALLEGATO "B".
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

I parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Piano Operativo.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile, in quanto ufficiale, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n.248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione residenziale e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati e per i fabbricati industriali - produttivi, al 30 per cento del costo complessivo stesso.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dovuto alla attuale contingenza economica, si ritiene di poter adottare la percentuale suddetta del 20% per il residenziale e del 30% per il produttivo.

Tuttavia nelle aree PUC, ove si realizzano contestualmente opere di urbanizzazione primaria, si applica una riduzione del costo dello opere stesse, come stabilito dalle tabelle ufficiali per il calcolo degli oneri di urbanizzazione (parcheggi e verde di urbanizzazione primaria) per € 59,46.

*Esempio: area PUC UTOE 2 ove possibile edificare SE di mq. 230*

*Valore fabbricato residenziale 2004 €/mq. x 230 x 20% = 92.184,00*



COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE

Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064

e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

*dai quali vanno detratti €/mq.  $59,46 \times 230 = € 13.675,80$*

*PER UN VALORE DELL'AREA DI € 78.508,20*

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di Piano di Recupero (RQ) e di demolizione e ricostruzione (RU n°), il valore ai fini IMU è calcolato come per le nuove costruzioni, in base alla SE massima ricostruibile e alla contestuale realizzazione o meno di opere di urbanizzazione primaria.

Per le zone "AT" – *Aree di Trasformazione*, da un raffronto con valutazioni di Comuni limitrofi, che presentano zone urbanistiche con caratteristiche simili si può stimare ad oggi un congruo valore a mq. Di € 15,00.

Per i terreni in zone PaC (lottizzazioni residenziali), B - PUC già convenzionati e in corso d'opera, D (industriali ed artigianali), T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc..) impianti di servizio, si applicano i valori previsti per le aree ad intervento diretto.

Per i terreni ad uso produttivo-industriale-artigianale i valori da considerare per il calcolo IMU sono i seguenti:-

UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle)

€ 600 x 30% = € /mq.180 a mq. di SE massima realizzabile

Per i Piani Attuativi : € 600 x 30% = € /mq.180 a mq. di SE massima realizzabile

UTOE 2 ( Casalguidi Cantagrillo)

€ 750 x 30% = € /mq. 225 a mq. di SE massima realizzabile

Per i Piani Attuativi : € 750 x 30% = € /mq. 225 a mq. di SE massima realizzabile

Per le zone a destinazione produttiva-commerciale (soggette a Piano Attuativo):

UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle)

€ 1550 x 30% = € /mq. 465 di SE massima realizzabile

UTOE 2 ( Casalguidi Cantagrillo)

€ 1650 x 30% = € /mq. 495 di SE massima realizzabile

Per le zone a destinazione terziaria e turistico-ricettiva (valore minimo prezzi terziario):

UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle)

€ 1150 x 30% = € /mq. 345 di SE massima realizzabile

UTOE 2 ( Casalguidi Cantagrillo)

€ 1300 x 30% = € /mq. 390 di SE massima realizzabile

Come sopra precisato, i valori saranno rivalutati annualmente secondo i più recenti parametri OMI e ISTAT che verranno pubblicati sui rispettivi canali istituzionali, al momento dell'aggiornamento tabellare.

IL RESPONSABILE DI AREA

GEOM. Federico Salvadeo





COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

Area Sportello Unico per l'Edilizia e Pianificazione del Territorio  
SUE

PROPOSTA DI GIUNTA N. 106 DEL 22/05/2023

**OGGETTO: MODIFICA ALLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ED  
AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2023**

**ALLEGATO "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI**

**VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2023**

**ZONE RESIDENZIALI  
(ID – PUC - AT)**

**Zone ID – interventi diretti (PIANO OPERATIVO)**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima da scheda specifica (all.B) x 1803,60 €/mq. x 20%**

-per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima da scheda specifica (all.B) x 2004,00 €/mq. x 20%**

**Zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ e RU n° (PIANO OPERATIVO)  
valore per l'intero comparto**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima da scheda specifica (all.B) x 1803,60 €/mq. X 20% - detrazione  
di €/mq. 59,46 della SE**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima da scheda specifica (all.B) x 2004,00 €/mq. X 20% - detrazione  
di €/mq. 59,46 della SE**

**Aree di Trasformazione – AT (PIANO OPERATIVO)**

**valore €/mq. 15,00 di Superficie Territoriale**

**Zone omogenee PAc – intervento convenzionato e/o in fase di realizzazione  
(PIANO OPERATIVO)**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**SE massima realizzabile sul lotto libero x 1803,60 €/mq. x 20%**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**SE massima realizzabile sul lotto libero x 2004,00 €/mq. x 20%**



COMUNE DI  
**SERRAVALLE PISTOIESE**

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

**ZONE PRODUTTIVE e SERVIZI  
(D – AT\*1.2 - F3)**

**Zone omogenee D – industriali ed artigianali**

**– intervento diretto (PIANO OPERATIVO)**

**- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):**

**€/mq 600,00 x 30% di di SE massima realizzabile**

**Per i Piani Attuativi : € 600 x 30% a mq. di SE massima realizzabile -  
detrazione di €/mq. 59,46 della SE**

**- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):**

**€/mq 750,00 x 30% di SE massima realizzabile**

**Per i Piani Attuativi : € 750 x 30% a mq. di SE massima realizzabile -  
detrazione di €/mq. 59,46 della SE**

**Zona AT\*1.2 – loc. Ponte Stella, Via Redolone (vedi allegato B1 – Scheda  
Progetti Norma) (PIANO OPERATIVO)**

**€/mq. 750 x 30% di SE massima realizzabile - detrazione di €/mq. 59,46  
della SE**

**Zone omogenee F3 - per servizi di interesse comune e generale (PIANO  
OPERATIVO)**

**- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):**

**€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile**

**- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):**

**€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile**

\*\*\*\*\*

**ZONE TURISTICO/RICETTIVE e SPORTIVO/RICREATIVE  
(IT – SP - T2)**

**Zone omogenee IT – insediamenti turistici (PIANO OPERATIVO)**

**- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):**

**€/mq. 1150 x 30% di SE massima realizzabile**

**- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):**

**€/mq. 1300 x 30% di SE massima realizzabile**

**Zone omogenee SP – Attività sportivo-ricreative in zona agricola (PIANO  
OPERATIVO)**

**- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):**

**SE massima realizzabile x 1150,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46  
della SE**

**- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):**

**SE massima realizzabile x 1300,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46  
della SE**

**Zona omogenea T2 - struttura turistico-ricettiva del Montalbano, loc. "Le  
Rocchine" (PIANO OPERATIVO):**

**SE massima realizzabile x 1300,00 €/mq. X 30% - detrazione di €/mq. 59,46  
della SE**



# COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE  
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064  
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

\*\*\*\*\*

## **ZONE per IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI e COMMERCIALI (D3)**

### **Aree distributore carburanti (PIANO OPERATIVO)**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 405,00 di SE massima realizzabile**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 450,00 di SE massima realizzabile**

### **Zone omogenee D3 – tessuto a prevalente destinazione commerciale e servizi ((PIANO OPERATIVO)**

- per UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle):

**€/mq. 1550 x 30% di SE massima realizzabile (- eventuale detrazione di €/mq. 59,46 della SE, in caso di Piano Attuativo)**

- per UTOE 2 (Casalguidi-Cantagrillo):

**€/mq. 1650 x 30% di SE massima realizzabile(- eventuale detrazione di €/mq. 59,46 della SE, in caso di Piano Attuativo)**


### **Il calcolo della SE (Superficie Edificabile) si effettua:**

-Per gli interventi diretti secondo l'indice massimo di zona.

**(Esempio: Lotto libero in Zona D1 con indice massimo  $U_f = 0,80$  mq/mq e con superficie edificabile di mq. 1.000 si determina una SE = mq. 800).**

-Per i Piani Attuativi e le zone indicate nelle Schede Progetti Norma (allegato B delle N.T.A. del Piano Operativo) le SE massime ivi indicate.

**(Esempio: dalle Schede Progetti Norma si evince che, per il PUC 1.3, preso a campione, la Superficie Edificabile risulta pari a 345 mq. come di seguito evidenziata).**

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	5.800 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA	1.160 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	345 mq
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	6,50 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare - Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	
PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO	450 mq minimo
F2.2 – VERDE PUBBLICO	850 mq minimo
 SUPERFICIE DA CEDERE ALLA P.A.	1.800 mq minimo