



COMUNE DI LIVORNO
Dipartimento Assetto Del Territorio
Settore Edilizia Privata
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

Al Dirigente Settore Entrate e Revisione della spesa
Dott. Alessandro Parlanti

Al Responsabile Ufficio IMU-stralcio TASI/ICI/C.R.D
Dott. Flavio Berrettoni

Oggetto : Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale unica per il biennio 2026-2027.

Preso atto dell'istanza pervenuta da parte dell'Ufficio TASI-IMU, di cui al protocollo 44223 del 31/03/2026, dovendo procedere all'aggiornamento del valore venale minimo per zone omogenee delle aree edificabili di cui in oggetto, al fine di attualizzare i valori di cui alla precedente stima risalente al 2024, con la presente si provvede a fare le seguenti considerazioni.

Nel periodo preso in esame ovvero dal secondo semestre 2023 al secondo semestre 2025, facendo un'analisi delle variazioni sui prezzi al metro quadrato di slp, indicati per ogni fascia di zona dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), si può rilevare quanto segue:

- a livello generale si riscontra una oscillazione in più e in meno intorno al 3-5% , nello specifico per quanto riguarda la destinazione residenziale in aumento, mentre per il terziario la tendenza è alla diminuzione;
- per l'ambito produttivo si ha invece un andamento stabile del prezzo di vendita, e si confermano nel tempo anche le aree dove non si rileva la presenza di un mercato di tali destinazioni; da evidenziare che nel secondo semestre 2024 la banca dati OMI addirittura non riporta quotazioni ciò potrebbe sottolineare e confermare una stasi del mercato per tale destinazione.

Quanto sopra evidenziato ci porta a ritenere congruo mantenere per l'ambito produttivo lo stesso valore del precedente biennio, stessa cosa per la destinazione residenziale in quanto, nel periodo temporale considerato, nonostante l'oscillazione dei prezzi sia disomogenea, si mantiene comunque con andamento costante, per cui, essendo già stata oggetto di rialzo dei valori con la precedente delibera 619/2024, si ritiene di mantenerli stabili per questo nuovo biennio.

Diversa valutazione va fatta per l'ambito del commerciale/terziario, in quanto nello specifico si rileva per il commerciale un andamento disomogeneo, mentre sul terziario una evidente inflessione nei valori - tra l'altro già rilevata nel biennio precedente - per cui, si ritiene congruo andare a diminuire per tale ambito di un 5% i valori precedentemente approvati.

Il suddetto aggiornamento viene esplicitato come da tabelle a seguire che vanno ad aggiornare quelle approvate con Deliberazione della G.C. n.619 del 17/09/2024:

Tabella dei Valori Venali Minimi al mq di SLP per le aree a destinazione residenziale

ZONA	Valore venale minimo DGC n.619/2024	Valore venale minimo 2026
1 QUARTIERI NORD	€ 170,00	€ 170,00
2 CENTRO NORD	€ 298,50	€ 298,50
3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI	€ 513,50	€ 513,50
4 CENTRO SUD	€ 427,50	€ 427,50
5 STAZIONE	€ 598,50	€ 598,50
6 PORTA A TERRA	€ 427,50	€ 427,50
7 PERIFERIA	€ 513,50	€ 513,50
8 MONTEBELLO	€ 513,50	€ 513,50
9 MONTENERO	€ 684,50	€ 684,50
10 LECCIA - SCOPAIA	€ 427,50	€ 427,50
11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA	€ 770,00	€ 770,00

Tabella dei valori venali minimi al mq di SLP per le aree a destinazione commerciale e terziaria

ZONA	Valore venale minimo DGC n 619/2024	Valore venale minimo 2026*
1 CENTRO	€ 377,50	€ 358,63
2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI	€ 226,00	€ 214,70
3 PORTA A MARE	€ 409,50	€ 389,03
4 NUOVO CENTRO - LEVANTE	€ 409,50	€ 389,03
5 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3-4	€ 188,50	€ 179,08

*applicata la diminuzione del 5% come esplicitato nella relazione.

Tabella dei valori venali minimi al mq di SLP per le aree a destinazione produttiva

ZONA	Valore venale minimo DGC n.619/2024	Valore venale minimo 2026
1 PORTO INDUSTRIALE	€ 128,50	€ 128,50
2 SAN MARCO – PICCHIANTI	€ 185,50	€ 185,50
3 CENTRO	€ 128,50	€ 128,50
4 AREE NON COMPRESSE NELLE ZONE 1-2-3	€ 84,00	€ 84,00

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati ed approvati con la Delibera di G.C. sopra richiamata n.619/2024:

- nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stato rilasciato il Permesso a Costruire o sia almeno stato approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio del Permesso a Costruire i suddetti valori potranno essere abbattuti del 20%;
- qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo e la potenzialità edificatoria sia determinata sulla base dello strumento urbanistico generale, vincolando la concreta attuazione delle previsioni alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il valore potrà essere abbattuto del 30%
- nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli, anche di natura urbanistica, legati a particolari prescrizioni attuative o di onerosità dell'intervento determinato dalla necessità di eseguire “surplus” di opere di urbanizzazione che limitano la capacità edificatoria delle aree o ne aggravano in maniera inequivocabile il costo di realizzazione, verranno adottati coefficienti correttivi da valutarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate.

Allegati alla presente relazione:

- Tavola 1 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- Tavola 2 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria;
- Tavola 3 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente produttiva.

Si ricorda inoltre che singoli casi nei quali particolari condizioni di conformazione, presenza di servitù etc. potranno essere esaminati caso per caso dietro istanza motivata e dimostrazione di tali vincoli.

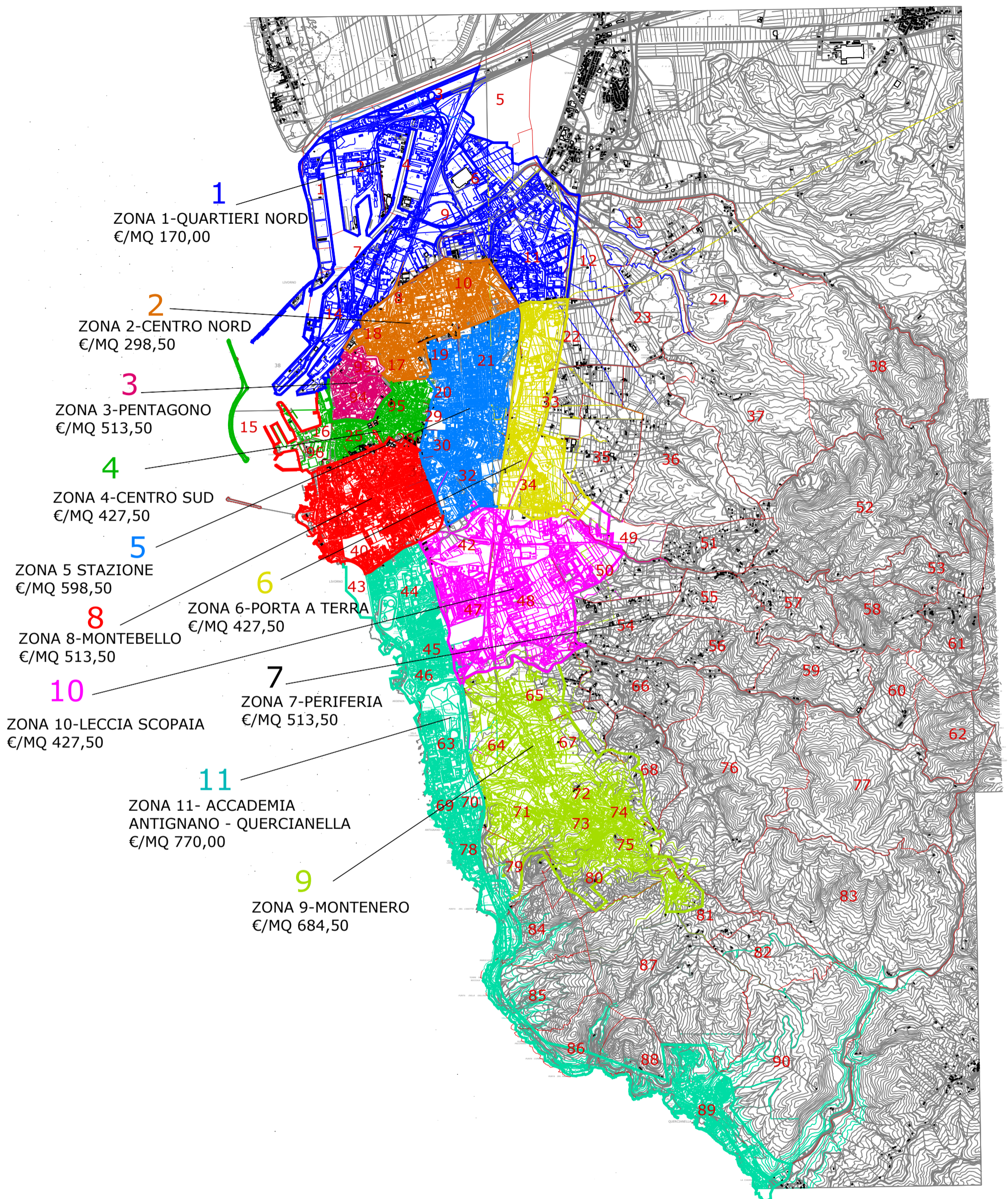
Questa nota può consentire al Settore Entrate e Uffici Finanziari l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.

Livorno Aprile 2026

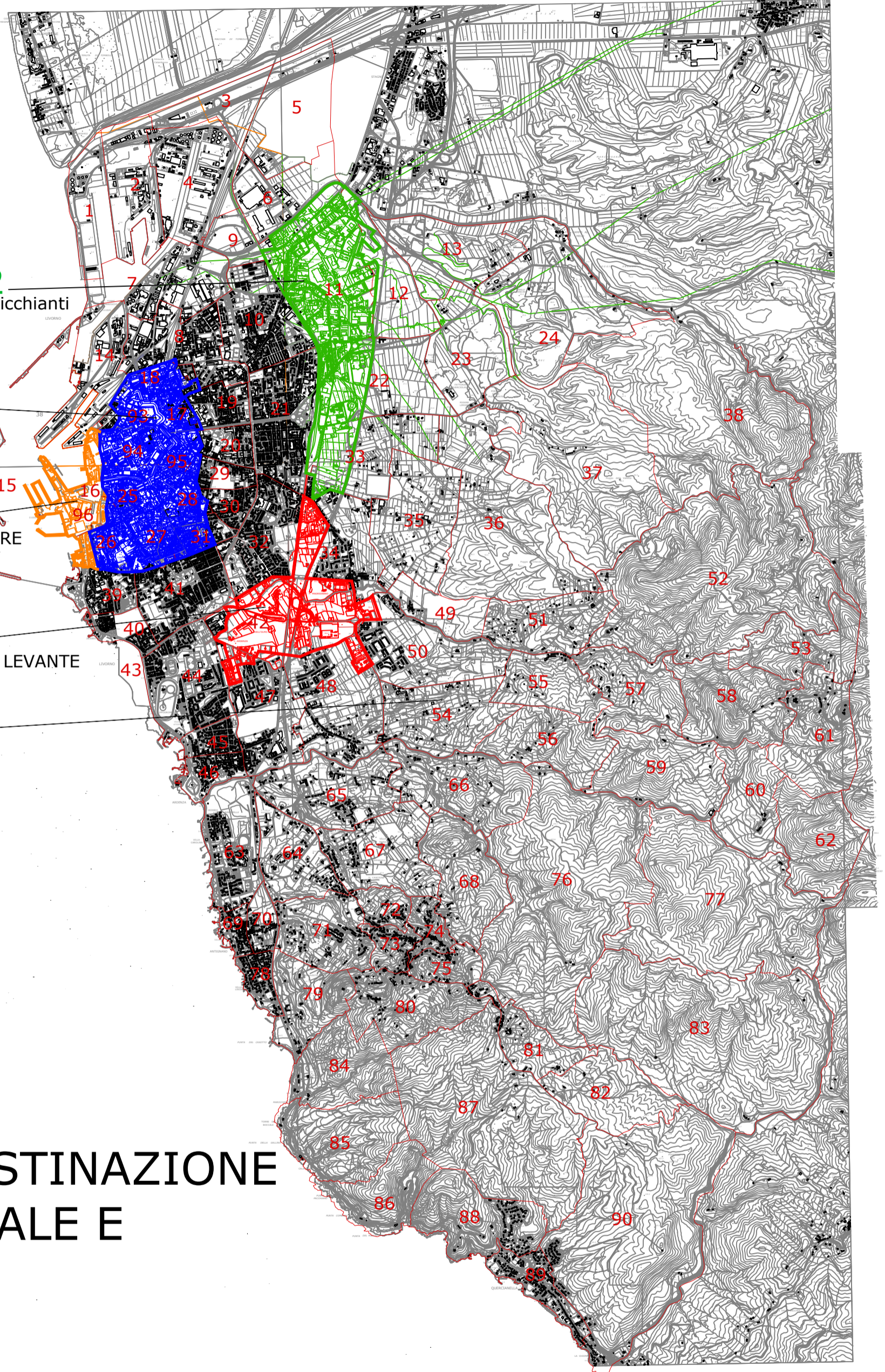
Il Dirigente Settore Edilizia Privata
Arch. Salvatore Sasso

La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi

Documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i



AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



2
ZONA 2- porta a terra -picchianti
€/MQ 214,70

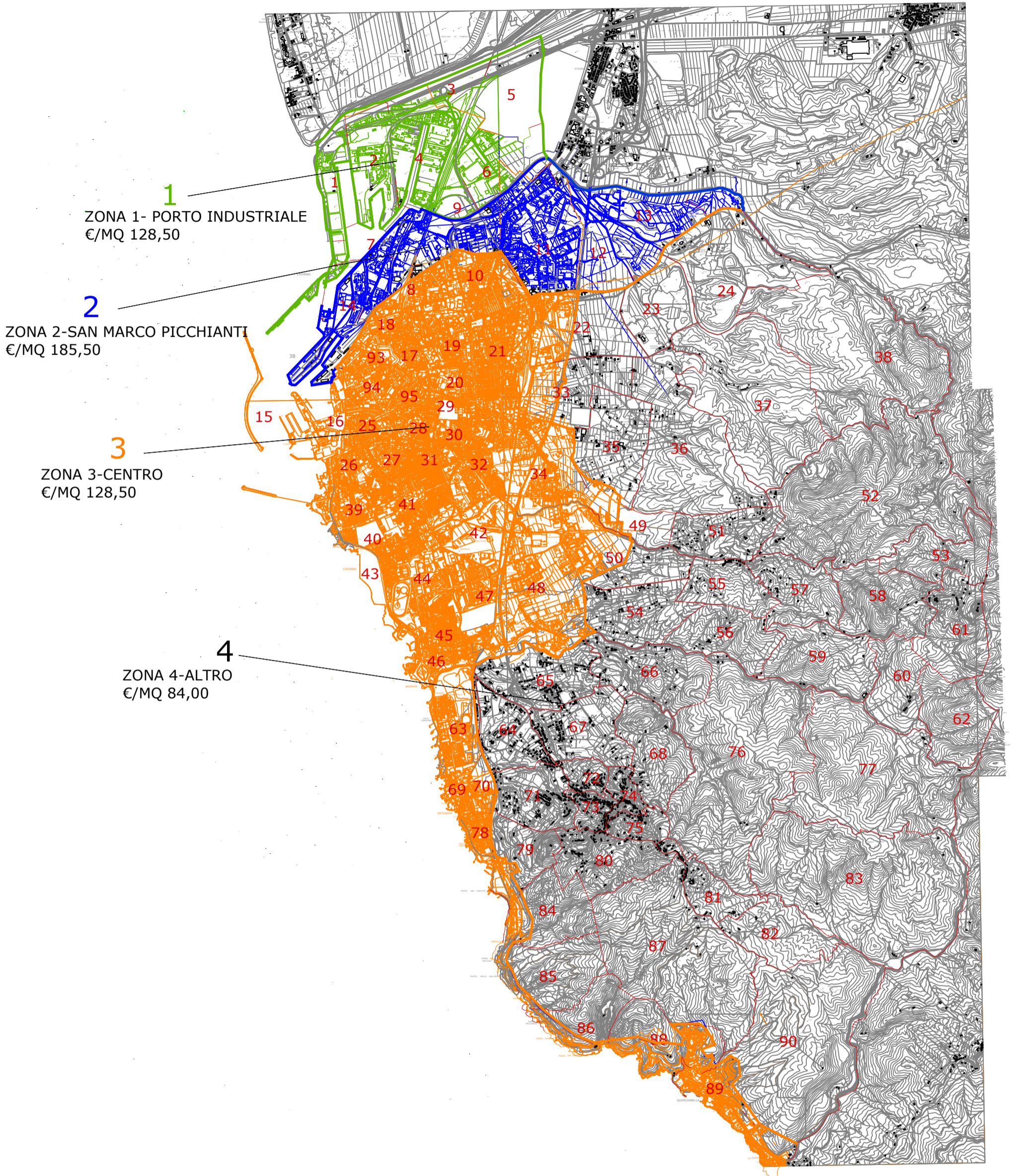
1
ZONA 1- centro
€/MQ 358,63

3
ZONA 3-PORTA A MARE
€/MQ 389,03

4
ZONA 4-NUOVO CENTRO - LEVANTE
€/MQ 389,03

5
ZONA 5-ALTRO
€/MQ 179,08

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA



AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA