

COMUNE DI SANT'AGNELLO PROVINCIA DI NAPOLI	Numero 10	Data 10/04/2017	Prot.
--	----------------------------	----------------------------------	--------------

Copia Conforme

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE ORIENTATIVO MEDIO AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2017

L'anno 2017,
Il giorno 10,
del mese di Aprile,
alle ore 19.06,

nella sala delle adunanze, della sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria, ed in seduta Pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il/la sig. De Martino Maria in qualità di Presidente.-

Sono presenti ed assenti i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
Sagristani Pietro	Sindaco	SI
Accardi Chiara	Consigliere	SI
Esposito Pasquale	Consigliere	SI
De Martino Maria	Presidente	SI
Gargiulo Giuseppe	Consigliere	SI
Castellano Antonino	Consigliere	SI
Massa Attilio	Consigliere	SI
De Angelis Francesco	Consigliere	SI
Orlando Gian Michele	Consigliere	SI
Coppola Antonino	Consigliere	SI
Gnarra Pietro	Consigliere	NO

Totale presenti: 10 /Totale assenti: 1

Partecipa il Segretario Comunale dott. Loredana Lattene.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.-

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2017

Il Presidente sottopone all'esame del Consiglio l'argomento iscritto al punto 3 dell'ordine del giorno, relativo alla determinazione del valore orientativo medio delle aree fabbricabili per l'anno 2017.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO il Presidente, gli interventi, e la relativa discussione sull'argomento, registrati su supporto digitale e riportati integralmente nella trascrizione allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita ai sensi dell'art. 13, comma 3, del Decreto Legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, richiamando, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI), in base al quale *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

VISTO l'art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, il quale stabilisce che per *“area edificabile”* s'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 per pubblica utilità”*, mentre, a mente dell'art. 5, comma 5, dello stesso Decreto, *“il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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”*;

VISTO il Decreto Legge n. 223 del 30.06.2006 convertito con modificazione nella Legge n. 248 del 4.08.2006, ed in particolare l'articolo 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Decreto n. 805 del 19 luglio 2005 del Presidente della Provincia di Napoli, in conformità alle disposizioni del Piano Urbanistico Territoriale (P.U.T.) di cui alla Legge Regionale n. 35/1987;

VISTA la Relazione estimativa prodotta in data 23.02.2017 con prot.n. 3223 dal Funzionario Direttivo dell'Ufficio Tecnico Comunale – V Unità Organizzativa – geom. Francesco Ambrosio, relativa alla **“DETERMINAZIONE VALORI VENALI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)”**, che qui si intende integralmente richiamata, e che si allega alla presente sub. A) per formarne parte integrale e sostanziale;

DATO ATTO che i valori medi di mercato determinati con la stima di cui al precedente punto sono da ritenersi puramente indicativi e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del richiamato articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo, sia da parte del competente Ufficio Comunale cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata, il quale dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o di altri documenti rilevanti ai fini fiscali;

ACQUISITI i seguenti pareri, allegati alla presente,;

- 1) Funzionario Direttivo dei Servizi Finanziari ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dall'art. 3, comma 2 del D.L. n. 174/2012,
- 2) Funzionario Direttivo della V Unità Organizzativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dall'art. 3, comma 2 del D.L. n.174/2012;

VISTO il T.U.E.L. – D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

sulla proposta di deliberazione, con voti n. 8 favorevoli, e n. 2 contrari (Orlando Gian Michele e Coppola Antonino), su n. 10 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) di approvare i valori orientativi medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2017, come indicati nella Relazione estimativa prodotta in data 23.02.2017 con prot.n. 3223 dal Funzionario Direttivo dell'Ufficio Tecnico Comunale – V Unità Organizzativa – geom. Francesco Ambrosio, ad oggetto **“DETERMINAZIONE VALORI VENALI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)”**, che qui si intende integralmente richiamata, e che si allega alla presente sub. A) per formarne parte integrale e sostanziale;
- 2) di attribuire ai suddetti valori vigenza ai fini IMU dall'1 gennaio 2017 nonché per le annualità successive e fino a che il competente Ufficio Tributi, nella sua costante attività di controllo e monitoraggio dei valori derivanti da atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri

- uffici dell'amministrazione finanziaria o di altri documenti rilevanti ai fini fiscali, non ravvisi elementi di mercato che ne richiedano la revisione, ovvero l'aggiornamento;
- 3) di precisare che i valori determinati, ed approvati con il presente atto, hanno carattere non vincolante sia per l'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta, sia per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992), secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
 - 4) di stabilire che qualora non sia stato determinato il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di varianti urbanistiche) tale valore potrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree similari;
 - 5) di dare mandato al competente Ufficio Tributi per la massima diffusione della presente deliberazione e dei valori con essa determinati.

Il Presidente, infine, propone l'immediata eseguibilità del presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la proposta del Presidente di rendere l'atto immediatamente esecutivo, con voti n. 8 favorevoli, e n. 2 contrari (Orlando Gian Michele e Coppola Antonino), su n. 10 consiglieri presenti e votanti,

D E L I B E R A

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

ALLEGATO A)

Prot.n. 3223
del 23.02.2017

AL SIGNOR SINDACO
AL SEGRETARIO COMUNALE
AL FUNZIONARIO DIRETTIVO
QUARTA U.O.
SEDE

**DETERMINAZIONE VALORI VENALI AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)**

(D.L 6.12.2011 n. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011 N. 214)

RELAZIONE ESTIMATIVA

PREMESSA

La presente Relazione viene elaborata allo scopo di fornire all'Amministrazione Comunale uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) relativamente alle aree edificabili individuate dal vigente Piano Regolatore Generale.

1- RIFERIMENTI NORMATIVI

La norma di riferimento è costituita dal Decreto Legge n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), che all'art. 13 richiama, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

Tale norma stabilisce che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Da quanto previsto dall'art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504., per *“area edificabile”* s'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 per pubblica utilità”*, mentre, a mente dell'art. 5, comma 5, dello stesso Decreto, ***“il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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”***.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'articolo 31, comma 20, della Legge n. 289/2002 *“i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente”*.

Si specifica, per ogni buon fine, che i **valori medi di mercato determinati con la presente relazione di stima sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti**, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del richiamato articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo, sia da parte del competente Ufficio Comunale cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio Comunale di competenza.

2 – METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA

Il criterio di stima che si è ritenuto maggiormente idoneo per la stima in oggetto è quello riferito alla ricerca di un **valore commerciale “medio”** delle aree in relazione all'ambito territoriale in cui esse ricadono ed alla loro potenzialità edificatoria.

Si è proceduto, pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati gli aspetti ritenuti utili alla caratterizzazione di un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

In primis si è operata una delimitazione del territorio in **ZONE OMOGENEE**, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare le porzioni di territorio che presentano caratteristiche qualitative simili all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta “tolleranza estimale”.

Per il secondo elemento di valutazione è stata effettuata la ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, ovvero una distinzione legata alle **politiche attuative** e alle **destinazioni urbanistiche** delle aree, come definite dal vigente Piano Regolatore Generale, cercando di sintetizzare le intrinseche possibilità edificatorie attraverso l'**indice di edificabilità**, che indica la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile.

Il territorio comunale è stato suddiviso in 3 zone ritenute omogenee, anche con parziale riferimento alla suddivisione operata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che restano così individuate:

ZONA 1 - CENTRO URBANO	Zona urbana compresa tra i mt. 400,00 a monte ed a valle del Corso Italia -
ZONA 2 – SEMICENTRALE	Zona urbana compresa da mt. 400,00 a valle del Corso Italia e la linea di costa sul Golfo di Napoli - Zona urbana compresa da mt. 400,00 a monte del Corso Italia e la località Trasaella -
ZONA 3 – PERIFERICA	Zona compresa tra l'abitato di Trasaella e la linea di costa sul Golfo di Salerno.

La sintesi cartografica di questa zonazione riferita all'individuazione di zone omogenee accompagna la presente relazione.

Successivamente si è proceduto ad effettuare ricerche di mercato assumendo i valori di trasferimento desunti dagli atti intervenuti nella compravendita di aree con le destinazioni urbanistiche di interesse per la presente valutazione.

Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone omogenee ed alle diverse condizioni urbanistiche.

3 - PRINCIPI E CRITERI ESTIMATIVI

Il valore di un bene può variare in funzione del tempo, del luogo in cui esso si trova, dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere. Inoltre è di fondamentale importanza lo scopo per cui la stima viene effettuata.

Nel nostro caso la stima valutativa ha carattere di natura fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà riferito al **“valore venale in comune commercio”** delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al **“più probabile prezzo di**

mercato”, ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d’incontro fra la domanda e l’offerta in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

Tra i criteri estimativi che attengono alla valutazione dei beni, la scelta si è orientata su quello della **STIMA PER CONFRONTO**, che in pratica si sviluppa nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene attraverso un’analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, trasferiti in epoca recente, o pressoché recente, assumendone i valori di contrattazione.

Detto metodo, in pratica, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente “riconosciuta” e accettata.

Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare i beni da valutare in una posizione consona alle loro caratteristiche e potenzialità, considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

4 – FONTI DI REPERIMENTO VALORI

Le indagini di mercato esperite nella zona hanno consentito di individuare beni compravenduti aventi caratteristiche simili, per ubicazione e destinazione urbanistica, a quelli di interesse della presente valutazione.

Le indagini effettuate, tese a recuperare dati da mettere a confronto, sono state orientate nel reperimento di atti di compravendita intervenuti per aree aventi caratteristiche pressoché analoghe a quelle di interesse, ricavando da essi i valori di trasferimento al metro quadrato di superficie, procedendo infine alla loro, eventuale, rivalutazione, al dicembre 2016, sulla base della variazione accertata dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Dai valori ricavati sono stati esclusi quelli ritenuti eccessivamente bassi e quelli eccessivamente alti, assumendo a media i valori di trasferimento ritenuti maggiormente riflettenti il mercato immobiliare, pervenendo a valori medi di mercato che hanno, realisticamente, la maggior probabilità di applicabilità in un regime di libera contrattazione di mercato.

5 – STIMA DEI VALORI DI MERCATO

I valori delle aree sono stati attribuiti considerando la loro destinazione urbanistica e la zona omogenea di appartenenza.

A tal fine sono state individuate le aree edificabili previste nel vigente Piano Regolatore Generale, che essenzialmente si riconducono alle aree edificabili ai fini residenziali, ed a quelle fabbricabili con vincolo di natura conformativa, come di seguito indicate:

- zona C2 – Integrazione residenziale nell’ambito del P.E.E.P.;
- zona D1 - Insediamenti produttivi per l’artigianato e la piccola industria (P.I.P.);
- zona F1- Attrezzature pubbliche;
- zona G - Impianti ed attrezzature di interesse comune e servizi sociali;
- zona M - Parcheggio Autotrasporti Pubblici e/o Privati;
- zona P - Parcheggi di Iniziativa Pubblica e/o Privata.

Per alcune destinazioni i valori orientativi di riferimento sono stati determinati con riferimento alla valutazione di beni aventi analoghe caratteristiche di mercato, in quanto, pur trattandosi di terreni a cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia (cfr. zone P), per essi non sono stati definiti indici edificatori specifici.

Si ricorda che comunque **i valori determinati hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare** (compravendite, successioni, ecc.) **nei quali sia indicato un valore imponibile superiore.**

Tali valori potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili assoggettate ad **imposta per l'anno 2017**, e sono **rideterminabili annualmente dal Comune mediante delibera della Giunta Comunale**.

5.1. VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO

I valori ricavati dagli atti di trasferimento degli immobili, vengono di seguito riportati raggruppandoli per destinazioni urbanistiche omogenee:

ZONA C2 - INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

INDICE DI FABBRICABILITA' 1,49 MC/MQ

via M.B.Gargiulo - Data di trasferimento 2016
Superficie complessiva mq. 15.107,00
Valore trasferimento € 2.047.000,00
Valore area al mq. (2.047.000,00/15.107,00) = in c.t. **€ 135,00**

ZONA F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE

INDICE DI FABBRICABILITA' ZONA 2 PUT

1,00 MC/MQ

ALTRE ZONE 2,00 MC/MQ

via Cocumella - Indice fabbricabilità 2,00 mc/mq
Data di trasferimento dicembre 2008
Superficie complessiva mq. 11.400,00
Valore trasferimento € 1.901.000,00
Valore area al 12/2008 al mq.
(1.901.000,00/11.400,00) = € 166,75
Aggiornamento ISTAT 12/2008 – 12/2016
(€ 166,75x1,097) = € 182,92 in c.t. **€ 180,00**

Per le aree ricadenti in zona territoriale 2 del PUT, con indice di fabbricabilità pari ad 1,00 mc/mq, il valore delle aree al metro quadrato viene determinato rapportandolo al 50% del valore delle aree con indice di fabbricabilità pari a 2,00, pervenendo, quindi, ad un valore, in.c.t., pari ad **€ 90,00** (185,00x050).

ZONA G - IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E SERVIZI SOCIALI -

INDICE DI FABBRICABILITA' 1,50

MC/MQ

via Nastro d'Argento - Data di trasferimento 2016
Superficie complessiva mq. 2.337,00
Valore trasferimento € 734.800,00
Valore area al 7/2016 al mq.
(734.800,00/2.337,00) = € 314,42 in c.t. **€ 315,00**

ZONA P - PARCHEGGI DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA -

Corso Italia – (Langellotto) - Data di trasferimento luglio 2000
Superficie complessiva mq. 2.030,00
Valore trasferimento € 150.000,00
Valore area al 7/2000 al mq.
(150.000,00/2.030,00) = € 73,89
Aggiornamento ISTAT 7/2000 – 12/2016
(€ 73,89x1,313) = € 97,02 in c.t. **€ 97,00**

Corso Italia – (Gemar) - Data di trasferimento giugno 2003
Superficie complessiva mq. 1.801,00
Valore trasferimento € 350.000,00
Valore area al 6/2003 al mq.

$(350.000,00/1.801,00) = € 194,34$
Aggiornamento ISTAT 6/2003 – 12/2016
 $(€ 194,34 \times 1,223) = € 237,68$ in c.t. **€ 238,00**

Corso Italia – (Gemar) - Data di trasferimento novembre 2003
Superficie complessiva mq. 6.353,00
Valore trasferimento € 675.000,00
Valore area al 11/2003 al mq.
 $(675.000,00/6.353,00) = € 106,25$
Aggiornamento ISTAT 11/2003 – 12/2016
 $(€ 106,25 \times 1,211) = € 128,67$ in c.t. **€ 129,00**

Dalla media dei tre valori come sopra ricavati, ritenuti attendibili ai fini della stima in oggetto, $[(€97,00 + 238,00 + 129,00)/3]$ si ottiene il valore medio a metro quadrato pari ad € 154,67 in c.t. **€ 155,00**

I valori sopra indicati sono tutti riferiti a tipologie di parcheggi multipiano per cui si rende necessario procedere anche alla stima delle **aree destinate alla realizzazione di parcheggi ad unico livello interrato** con sovrastante area di verde pubblico attrezzato, stimando, a tal fine, un'aliquota del 30% da applicare al valore determinato per i parcheggi multipiano (€ 155,00) ottenendo un valore al metro quadrato di superficie pari, in c.t., ad € 50,00 ($155,00 \times 0,30$) **€ 50,00**

ZONE D1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PER L'ARTIGIANATO E LA PICCOLA INDUSTRIA -

**INDICE DI FABBRICABILITA' 1,80
MC/MQ***

Per le aree destinate agli insediamenti produttivi per l'artigianato e la piccola industria non sono stati reperiti atti di compravendita intervenuti nel Comune di Sant'Agnello, per cui in considerazione della potenzialità edificatoria di tali aree, anche da parte dei privati, è stato assunto per assimilazione il valore determinato per le zone F1 (Attrezzature Pubbliche) con indice 2,00 mc/mq, assegnando, quindi, alle zone D1 un valore al metro quadrato pari ad **€ 180,00**.

* (L'indice previsto dalla normativa di zona è pari a 0,60 mq/mq che rapportato ad un'altezza di mt. 3,00 determina un indice di mc/mq pari ad 1,80)

ZONA M - PARCHEGGIO AUTOTRASPORTI PUBBLICI E/O PRIVATI

**INDICE DI FABBRICABILITA' 0,02
MC/MQ**

Anche per tali aree non si dispone di dati reperibili da atti di compravendita intervenuti nel Comune di Sant'Agnello, per cui, anche in questo caso, la stima del valore viene effettuata rapportando il valore dell'area a quello già determinato per aree simili, ed in particolare al valore delle aree destinate a Parcheggio monopiano pari ad **€ 50,00** al metro quadrato, che si ritiene applicabile anche alle aree destinate a Parcheggio autotrasporti pubblici e privati.

6 – SINTESI DELLA STIMA

I valori determinati sono stati riportati, in sintesi, nella **Tabella A)** allegata alla presente. I suddetti valori sono in gran parte riferiti al centro urbano, per cui andranno rapportati alle aree semicentrali e periferiche, in relazione alla loro ubicazione sul territorio, applicando ad essi i coefficienti riduttivi determinati ed indicati nella **Tabella B)** allegata alla presente relazione di stima.

La sintesi complessiva dei valori determinati per le aree fabbricabili è stata riassunta nella **Tabella C)** allegata, in cui sono stati riportati i valori medi venali delle aree fabbricabili espressi in euro al metro quadrato, determinati per le destinazioni di Piano Regolatore in rapporto alla localizzazione dell'area.

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
(geom. Francesco AMBROSIO)

TABELLA A)

DESTINAZIONE P.R.G.	INDICE FABBRICABILITA' MC/MQ	VALORE EURO AL MQ
ZONA C2	1,49	135,00
ZONA D1	1,80	180,00
ZONA F1 (ZONA 2 PUT)	1,00	90,00
ZONA F1 (ALTRE ZONE PUT)	2,00	180,00
ZONA G	1,50	315,00
ZONA M	0,02	50,00
ZONA P (MULTIPIANO)		155,00
ZONA P (MONOPIANO)		50,00

TABELLA B)

ZONA URBANA	COEFFICIENTE
CENTRO URBANO	1,00
AREE SEMICENTRALI	0,80

AREA PERIFERICA	0,70
-----------------	------

TABELLA C)

DESTINAZIONE P.R.G.	VALORE IN EURO AL METRO QUADRATO		
	ZONA 1 URBANA	ZONA 2 SEMICENTRALE	ZONA 3 PERIFERICA
ZONA C2	135,00	-----	-----
ZONA D1	-----	180,00	-----
ZONA F1 (ZONA 2 PUT)	90,00	72,00	63,00
ZONA F1 (ALTRE ZONE PUT)	180,00	144,00	126,00
ZONA G	395,00	315,00	276,00
ZONA M	-----	50,00	-----
ZONA P (MULTIPIANO)	155,00	124,00	108,00
ZONA P (MONOPIANO)	50,00	40,00	35,00

I valori delle aree classificate come zona C2 – D – M sono state indicati solo per le zone ove il PRG consente tali destinazioni.

I valori evidenziati in giallo sono quelli direttamente desunti dagli atti di compravendita intervenuti per tali destinazioni e zone territoriali.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 14**

Ufficio Proponente: **Urbanistica e Gestione Territorio**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORE ORIENTATIVO MEDIO AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2017**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica e Gestione Territorio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole alla determinazione dei valori orientativi medi delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione IMU

Data 03/04/2017

Il Responsabile di Settore
Geom. Francesco Ambrosio

Visto contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 04/04/2017

Responsabile del Servizio Finanziario
dott. Mariano Aversa

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
f.to. De Martino Maria

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to. Loredana Lattene

Il sottoscritto Segretario Comunale dà disposizione per la pubblicazione della presente deliberazione, mediante affissione all'albo pretorio on line.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Loredana Lattene

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal _____.-

Sant'Agnello, _____.-

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Loredana Lattene

Per copia conforme all'originale,

SEZIONE SEGRETERIA
Il Funzionario Responsabile

Sant'Agnello, _____

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

	per decorrenza termini di cui al comma 3° dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000
	immediatamente esecutiva ai sensi del comma 4° dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Loredana Lattene
