



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

Via XX Settembre 20 - 87040 Castrolibero (CS)

Tel. 0984858011 – mail: protocollo.castrolibero@asmepec.it

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 21 del 20-03-2019

OGGETTO:

DETERMINAZIONE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO IMU ANNO 2019.

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese di marzo alle ore 10:30 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata, con appositi avvisi, la Giunta Municipale si è riunita con la presenza dei Signori:

Greco Giovanni	Sindaco	P
Gangi Angelo	Vice Sindaco	A
Perrotti Nicoletta	Assessore	P
Porcaro Marco	Assessore	P
Serra Francesco	Assessore	P

Totale Presenti: 4

Totale Assenti: 1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Caruso Anna.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA

Per quanto riguarda la Regolarità tecnica, esprime parere: Favorevole

Data: 18-03-2019

Il Responsabile
Arch. Salvatore Mannarino

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, (Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione) e, in particolare, gli articoli 2, comma 2, 11, 12, 13,21 e 26;

Visto il D.Lgs. 23.1.2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale";

Visti in particolare gli artt. 8 e 9 del testo di legge summenzionato nella parte in cui istituiscono, l'imposta municipale unica in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili;

Considerato che:

- l'art 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica, a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni dello stesso articolo 13;
- l'applicazione a regime dell'imposta municipale unica è fissata al 2015;

Dato atto che occorre provvedere a determinare i valori medi venali di riferimento delle aree edificabili al fine di dare ai contribuenti utile supporto per la valutazione ed il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2019;

Richiamati:

- Il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, ed in particolare :
 - L'art. 1, comma 2 il quale stabilisce che “ presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati , ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa”;
 - L'art. 2, comma 1, lett. b) secondo il quale “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”;
 - L'art. 5, comma 5, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili “ è costituito da quello venale il comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.
- Il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività produttive e riordino della disciplina dei tributi locali, ed in particolare l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;

Visto che questo Comune con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 ha definitivamente approvato il Piano Strutturale Comunale a seguito degli esiti dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della Legge Regionale n° 19/02, e che quindi la determinazione dei valori per l'anno 2017 è stata effettuata in riferimento alle previsioni del vigente strumento urbanistico;

Vista, a tal proposito, la relazione effettuata dal Responsabile Area Tecnica di data 14.03.2019 prot.n. 4817, inerente la valutazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2019, che prevede

riduzioni rispetto ai valori determinati per l'anno 2018, approvati con delibera di Giunta Comunale n. 18 del 14.02.2018, relativamente alle aree edificabili sottoposte a POT;

Ritenuto condividere le valutazioni formulate dall'U.T.C. con la suddetta relazione, relative al permanere del rallentamento del mercato per la compravendita di terreni, comportante, di conseguenza, una riduzione del prezzo di mercato dei terreni edificabili con particolare riferimento a quelli sottoposti in questo Comune a P.O.T. (Piano Operativo Temporale) a causa della mancata definizione della procedura di variante al PSC;

Viste le restanti valutazioni espresse nella citata relazione dell'U.T.C. al riguardo dei valori delle aree fabbricabili del Territorio Comunale e le possibili riduzioni ivi previste che, parimenti, si ritengono condividere

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile Area Tecnica e dato atto che non necessita parere di regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per i motivi in premessa indicati e che qui si intendono integralmente richiamati,

1 - Di determinare per l'anno 2019 i valori medi per le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale per ciascuna tipologia di destinazione di area fabbricabile, secondo i criteri e la stima indicati nella relazione redatta dal Responsabile dell' Area Tecnica di data 14.03.2019 prot.n.4817 allegata alla presente e per come riportato nell'allegata tabella; (vedi POT in fondo pagina)

2 - Di dare atto che i valori sono stati stabiliti in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 e che il relativo pagamento è dovuto quindi con decorrenza 01.01.2019;

3 - Di applicare le seguenti riduzioni:

- confermare, per le aree classificate come di rispetto del metanodotto, nel caso queste risultino indicizzate in quanto attigue a zone edificabili, l'applicazione di una riduzione nella misura del 30% sul prezzo base delle attigue aree edificabili di riferimento;
- confermare una riduzione del 20% per i terreni edificabili sottoposti a tutela paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n° 42/2004, quale la fascia compresa nei 150 mt dai Torrenti Campagnano e Surdo, per le limitazioni di tipo costruttivo che le stesse comportano al fine di rispettare le prescrizioni di tutela dell'area;

5 - Di demandare all'Ufficio Tributi di questo Comune la pubblicità e l'applicazione del presente deliberato;

TABELLA VALORI ANNO 2019

VALORI ZONE DI COMPLETAMENTO CON INTERVENTO DIRETTO – P.S.C.

PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019				
Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi - Z1	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Santa Lucia	1,00		43,09
AUB1 a2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a3 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a4 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a5 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 b - Sub ambiti urb. di complet. a densità bassa	Santa Lucia	0,70		30,78
AUB1 ra1 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB1 ra2 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB1 ra3 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB3 a - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 b - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 c - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 d - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Roma	0,68		36,94
AUB3 e - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Roma	0,68		36,94
AUB3 f - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Serra Miceli	0,68		36,94
AUB3 g - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Serra Miceli	0,68		36,94
AUB1 m1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Serra Miceli	0,75		43,09
AUB1 m2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Serra Miceli	0,75		43,09
AUD 1 – ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Fontanesi		2,00	29,62
AUD 3d - Sub ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Leandro	libero	0,50	12,31
F3a – Ambiti Direzionali commerciali prossimi al Centro Storico	Centro Storico	libero	1,50	23,09
F3c – Ambiti Direzionali commerciali prossimi al Centro Storico	Centro Storico	libero	2,50	26,93
Zona Urbanistica Fontanesi - Motta - Z2	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Motta	1,00		43,09
AUB1 b - Sub ambiti urb. di complet. a densità bassa	Motta	0,70		43,09
AUB2 - Sub ambiti urb. da riqualificare	Motta	2,00		55,40
AUB3 c - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Motta			30,78
AUB3 - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Cibbia			30,78
APRi a-b - Aree Produttive esistenti in itinere	Motta			30,78
AUD 2 - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Motta	libero	4,00	49,25
AUD 3 b - Ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Motta	libero	0,50	12,31
AUD 4 - Ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Motta	libero	2,00	24,62
Zona Urbanistica Andreotta - Z3	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Rusoli	1,00		67,72
AUB1 a2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	c/o Case Popolari	1,00		67,72
AUB1 m1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Garofalo	0,75		73,87

AUB1 m2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Via Kant	0,75		67,72
AUB2 I - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Garofalo	2.00		40.00 MC*
AUB2 II - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Andreotta	2.00		40.00 MC*
AUB2 III - Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Rusoli	2.00		40.00 MC*
AUB3 a - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Castelvenere	0,68		55,40
AUB3 b - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Kant	0,68		55,40
AUD 1 a - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Mattia Preti	libero	2,50	73,87
AUD 1 b - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Mattia Preti	libero	2,50	73,87
AUD 1 i - ambiti direzionali-commerciali degradati in itinere	Via Campagnano	-	1,50	61,56
AUD 2 - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Campagnano	libero	4,00	61,56
AUD 3 b - Ambiti per attrezz. Coll. Pubbl. e priv. di interesse comunale	Andreotta	libero	0,50	12,31
AUD 4 - Ambiti per attrezz. Coll. Pubbl. e priv. di interesse comunale	Via Campagnano	libero	2,00	49,25

□ Con decorrenza dalla data di approvazione della variante dei P.A.U. in corso di definizione

Zona Urbanistica Ortomatera – Z4	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 – Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Via Cavalcanti	1,00	-	43,09
AUB1 a2 – Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Via F. Coppi	1,00	-	67,72
AUB1 a3 – Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Via Cavalcanti	1,00	-	43,09
AUB1 b – Sub ambiti urb. di complet. a densità bassa	Via Cavalcanti	0,70	-	36,94
AUB3 a – Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via F. Coppi	-	-	55,40
Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo - Z5	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
APR a-b - Aree Produttive esistenti di completamento	Pirelle	2,50	-	43,09
APRI a-b - Aree Produttive esistenti in itinere	Pirelle	-	-	43,09
APN a - Aree produttive di nuova formazione	Pirelle	2,50	-	30,78

**VALORI NUOVI AMBITI DA URBANIZZARE SOTTOPOSTI A P.O.T – P.S.C.
PERIODO 01/01/2019- 31/12/2019**

Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi - Z1	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
Nua 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	S. Lucia	libero	1,00	15.50
Nua 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nua 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nua 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nub 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di bassa densità	Via Castelfranco	libero	0,70	13.78
Nub 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di bassa densità	Via Roma	libero	0,70	13.78
Num 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via Serra Miceli	libero	0,75	15.50
Num 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via Talete	libero	0,75	15.50
Num 3 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via San Marco	libero	0,75	15.50

densità				
Numa 1a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di medio-alta densità	Fontanesi	libero	0,80	17.23
Numa 3 a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di medio-alta densità	S. Lucia – Via Leandro	libero	0,80	13.78
Numa 2 a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di medio-alta densità	Fontanesi	libero	0,80	17.23
Nura 1- Sub ambiti per nuove urb. In territorio extraurbano a densità rada	Via Leandro	libero	0,35	10.34
Zona Urbanistica Fontanesi – Motta – Z2	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
Nur – Sub ambiti per nuove urb. Res. a densità rada	Via Cibbia	libero	0,40	12.06
Num 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50
Num 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50
Num 3 – Sub ambiti per nuove urb. Res. e miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50
Numa 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Giannelle	libero	0,80	17.23
Numa 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 5 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Zona Urbanistica Andreotta - Z3				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Nua 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Marchesato	-	1,00	27.57
Nua 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Marchesato	-	1,00	27.57
Nua 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Case popolari	-	1,00	27.57
Nua 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Piani	-	1,00	27.57
Num 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57
Num 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57
Num 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57
Zona Urbanistica Ortomatera - Z4				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Num 1 a-b-c-d- Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via Cavalcanti	-	0,75	15.50
Num 2 a-b - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via Cavalcanti	-	0,75	15.50
Num 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via F. Coppi	-	0,75	15.50
Nusr 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Via Giardine	-	0,60	12.06
Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo - Z5				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Nura 1- Sub ambiti per nuove urb. in territorio extraurbano a densità rada	Via Mazzancolli	-	0,35	10.34

Nusr 1 a-b-c-d - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Feudo		0,35	10.34
Nusr 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Feudo	-	0,60	15.50
Nusr 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Via Ciraulo	-	0,60	15.50
Intero Territorio Comunale				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
AUB1 ra 1-2-3 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Intero territorio	-	0,30	10.00
AUD 3 b - Ambiti per attrez. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Intero territorio	libero	0,50	12,31
Zone S - inedificabili e assimilate	Intero territorio	Valore di esproprio		
Intero Territorio Comunale	Localizzazione	Prezzo/mq		
Zone di rispetto del metanodotto che risultino indicizzate perché attigue a zone edificabili	Intero territorio	Riduzione del 30% rispetto al valore dell'area edificabile attigua		
Terreni edificabili ricadenti nella fascia di tutela paesaggistico ambientale (D.lgs 42/2004)	Intero territorio	Riduzione del 20% rispetto al valore indicato in tabella		

Con successiva, separata votazione in forma palese a risultato unanime favorevole, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile a norma e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267), ritenuta l'urgenza di dare alla stessa immediato seguito.

NOTA:

POT : RIDUZIONE DEL 10% DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI SOTTOPOSTI A POT.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Ing. Giovanni Greco

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Caruso

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 20-03-2019

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4, del D.L.vo n. 267/2000.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Caruso

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Responsabile della pubblicazione attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 22-03-2019

Si da atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267 viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

N. 366 del Registro Pubblicazioni

Castrolibero, lì 22-03-2019

Il Responsabile della pubblicazione
Blasi Antonio



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

*AREA TECNICA
Servizio Urbanistica ed Edilizia*

Prot. n. 4817

Lì, 14.03.2019

ALLA GIUNTA COMUNALE
S E D E

OGGETTO: Stima valori aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2019.

La presente relazione di stima è relativa alla determinazione del valore delle aree fabbricabili da assoggettare all'IMU, per l'anno 2019.

Ai fini della presente relazione si richiamano le valutazioni e relazioni redatte per l'anno 2018 e precedenti, poste a base del metodo di stima e dei valori attribuiti ai terreni delle aree fabbricabili, rispetto alle quali se ne confermano i criteri.

I valori delle aree fabbricabili sono stati determinati in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 e con i criteri già indicati nelle citate relazioni secondo le principali disposizioni normative prese a riferimento, quali:

- il Dlgs 30.12.1992, n. 504, art. 5, comma 5, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili "è costituito da quello venale il comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
- il Dlgs 15.12.97, n. 446;
- la Circolare del Ministero delle Finanze n. 296/e del 31.12.98;
- il DL n. 223 del 04.07.06 convertito con la legge n. 248 del 04.08.06;
- la Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 23889 del 19.11.07 di chiarimento sui contrasti giurisprudenziali precedenti;
- art. 13 D.L. n.201/2011 convertito in L. n.214/2011 e ss.mm.ii.

La determinazione annuale dei valori delle aree fabbricabili è prevista dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92 il quale stabilisce che gli stessi sono quelli "venali in comune commercio" con riferimento alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Relativamente al valore da attribuire ai terreni di cui sopra per l'anno 2019 lo scrivente rileva che nel corso dell'anno 2018 risulta sostanzialmente confermato l'andamento del mercato immobiliare dei terreni edificabili nel territorio con un lieve segnale di incremento dei Permessi di Costruire rispetto all'anno precedente di nuovi fabbricati.

Relativamente alle aree edificabili sottoposte a POT, per le quali stante la mancata approvazione di tale Strumento urbanistico si è nella impossibilità di edificare, quindi con un differimento della possibilità edificatoria, si ritiene invece applicare una ulteriore riduzione dei valori rispetto all'anno 2018 stante il protrarsi della variazione normativa del vigente PSC finalizzata alla eliminazione dell'obbligo di redazione del POT.

In considerazione delle suddette valutazioni questo Ufficio ritiene applicare una riduzione del 10% dei valori delle aree fabbricabili sottoposte a POT rispetto a quelli determinati per l'anno 2018, confermando, invece, i valori delle restanti aree fabbricabili con intervento diretto.



Altresì si confermano le ulteriori riduzioni di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n.34 del 05.05.2016 di seguito riportate:

- riduzione del 30% sul prezzo base delle aree classificate come di rispetto del metanodotto nel caso queste risultino indicizzate perché attigue a zone edificabili, quindi aventi capacità volumetriche ma con divieto di ubicazione dei fabbricati;
- riduzione del 20% per i terreni edificabili sottoposti a tutela paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n° 42/2004, quale la fascia compresa nei 150 mt dai Torrenti Campagnano e Surdo, in quanto da valutazioni di recente effettuate da questo Ufficio su istanze di cittadini per il riesame di avvisi di accertamento, è stato fatto rilevare come il valore di dette aree vincolate è da ritenersi inferiore alle restanti aree aventi uguale caratteristiche edificatorie, per le limitazioni di tipo costruttivo che le stesse comportano al fine di rispettare le prescrizioni di tutela dell'area.

Inoltre, si ritiene utile proporre alla A.C. la sospensione dell'imposta tributaria ai fini IMU per i lotti edificatori inclusi nel PAU delle zone AUB2 I Garofalo, AUB2 II Andreotta e AUB2 III Rusoli, fino alla approvazione della variante al suddetto PAU, in fase di definizione.

Di seguito si riporta la tabella dei predetti valori:

TABELLA VALORI

VALORI ZONE DI COMPLETAMENTO CON INTERVENTO DIRETTO – P.S.C. PERIODO 01/01/2019 - 31/12/2019

Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi - Z1	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Santa Lucia	1,00		43,09
AUB1 a2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a3 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a4 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 a5 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Fontanesi	1,00		43,09
AUB1 b - Sub ambiti urb. di complet. a densità bassa	Santa Lucia	0,70		30,78
AUB1 ra1 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB1 ra2 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB1 ra3 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Santa Lucia	0,90		18,47
AUB3 a - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 b - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 c - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Fontanesi	0,68		36,94
AUB3 d - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Roma	0,68		36,94
AUB3 e - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Roma	0,68		36,94
AUB3 f - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Serra Miceli	0,68		36,94
AUB3 g - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Serra Miceli	0,68		36,94
AUB1 m1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Serra Miceli	0,75		43,09
AUB1 m2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Serra Miceli	0,75		43,09



AUD 1 – ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Fontanesi		2,00	29,62
AUD 3d - Sub ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Leandro	libero	0,50	12,31
F3a – Ambiti Direzionali commerciali prossimi al Centro Storico	Centro Storico	libero	1,50	23,09
F3c – Ambiti Direzionali commerciali prossimi al Centro Storico	Centro Storico	libero	2,50	26,93
Zona Urbanistica Fontanesi - Motta - Z2	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Motta	1,00		43,09
AUB1 b - Sub ambiti urb. di complet. a densità bassa	Motta	0,70		43,09
AUB2 - Sub ambiti urb. da riqualificare	Motta	2,00		55,40
AUB3 c - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Motta			30,78
AUB3 - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Cibbia			30,78
APRi a-b - Aree Produttive esistenti in itinere	Motta			30,78
AUD 2 - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Motta	libero	4,00	49,25
AUD 3 b - Ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Motta	libero	0,50	12,31
AUD 4 - Ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Motta	libero	2,00	24,62
Zona Urbanistica Andreotta - Z3	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	Rusoli	1,00		67,72
AUB1 a2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità alta	c/o Case Popolari	1,00		67,72
AUB1 m1 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Garofalo	0,75		73,87
AUB1 m2 - Sub ambiti urb. di complet. a densità media	Via Kant	0,75		67,72
AUB2 I – Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Garofalo	2,00		40,00 MC*
AUB2 II – Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Andreotta	2,00		40,00 MC*
AUB2 III – Sub ambiti urbanizzati da riqualificare	Rusoli	2,00		40,00 MC*
AUB3 a - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Castelvenere	0,68		55,40
AUB3 b - Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via Kant	0,68		55,40
AUD 1 a - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Mattia Preti	libero	2,50	73,87
AUD 1 b - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Mattia Preti	libero	2,50	73,87
AUD 1 i - ambiti direzionali-commerciali degradati in itinere	Via Campagnano	-	1,50	61,56
AUD 2 - ambiti direzionali-commerciali degradati nuovi impianti	Via Campagnano	libero	4,00	61,56
AUD 3 b - Ambiti per attrezz. Coll. Pubbl. e priv. Di interesse comunale	Andreotta	libero	0,50	12,31
AUD 4 – Ambiti per attrezz. Coll. Pubbl. e priv. Di interesse comunale	Via Campagnano	libero	2,00	49,25

- Con decorrenza dalla data di approvazione della variante dei P.A.U. in corso di definizione

Zona Urbanistica Ortomatera – Z4	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
AUB1 a1 – Sub ambiti urb. Di complet. A densità alta	Via Cavalcanti	1,00	-	43,09
AUB1 a2 – Sub ambiti urb. Di complet. A densità alta	Via F. Coppi	1,00	-	67,72



AUB1 a3 – Sub ambiti urb. Di complet. A densità alta	Via Cavalcanti	1,00	-	43,09
AUB1 b – Sub ambiti urb. Di complet. A densità bassa	Via Cavalcanti	0,70	-	36,94
AUB3 a – Sub ambiti nuovi impianti in itinere	Via F. Coppi	-	-	55,40

Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo - Z5	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
APR a-b - Aree Produttive esistenti di completamento	Pirelle	2,50	-	43,09
APRi a-b - Aree Produttive esistenti in itinere	Pirelle	-	-	43,09
APN a - Aree produttive di nuova formazione	Pirelle	2,50	-	30,78

**VALORI NUOVI AMBITI DA URBANIZZARE SOTTOPOSTI A P.O.T – P.S.C.
PERIODO 01/01/2019- 31/12/2019**

Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi - Z1	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
Nua 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	S. Lucia	libero	1,00	15.50
Nua 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nua 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nua 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di alta densità	Via del Carretto	libero	1,00	15.50
Nub 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di bassa densità	Via Castelfranco	libero	0,70	13.78
Nub 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di bassa densità	Via Roma	libero	0,70	13.78
Num 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via Serra Miceli	libero	0,75	15.50
Num 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via Talete	libero	0,75	15.50
Num 3 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via San Marco	libero	0,75	15.50
Numa 1a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di medio-alta densità	Fontanesi	libero	0,80	17.23
Numa 3 a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di medio-alta densità	S. Lucia – Via Leandro	libero	0,80	13.78
Numa 2 a-b – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di medio-alta densità	Fontanesi	libero	0,80	17.23
Nura 1- Sub ambiti per nuove urb. In territorio extraurbano a densità rada	Via Leandro	libero	0,35	10.34

Zona Urbanistica Fontanesi – Motta – Z2	Localizzazione	IF	IT	Prezzo/mq
Nur – Sub ambiti per nuove urb. Res. A densità rada	Via Cibbia	libero	0,40	12.06
Num 1 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50



Num 2 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50
Num 3 – Sub ambiti per nuove urb. Res. E miste di media densità	Via Giannelle	libero	0,75	15.50
Numa 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Giannelle	libero	0,80	17.23
Numa 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23
Numa 5 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di medio-alta densità	Via Motta	libero	0,80	17.23

Zona Urbanistica Andreotta - Z3				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Nua 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Marchesato	-	1,00	27.57
Nua 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Marchesato	-	1,00	27.57
Nua 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Case popolari	-	1,00	27.57
Nua 4 - Sub ambiti per nuove urb. res. ad alta densità	Piani	-	1,00	27.57
Num 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57
Num 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57
Num 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Marchesato	-	0,75	27.57

Zona Urbanistica Ortomatera - Z4				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Num 1 a-b-c-d- Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via Cavalcanti	-	0,75	15.50
Num 2 a-b - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via Cavalcanti	-	0,75	15.50
Num 3 - Sub ambiti per nuove urb. res. e miste di media densità	Via F. Coppi	-	0,75	15.50
Nusr 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Via Gardine	-	0,60	12.06

Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo - Z5				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
Nura 1- Sub ambiti per nuove urb. in territorio extraurbano a densità rada	Via Mazzancolli	-	0,35	10.34
Nusr 1 a-b-c-d - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Feudo		0,35	10.34
Nusr 1 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Feudo	-	0,60	15.50
Nusr 2 - Sub ambiti per nuove urb. res. a densità semirada	Via Ciraulo	-	0,60	15.50



Intero Territorio Comunale				Prezzo/mq
	Localizzazione	IF	IT	
AUB1 ra 1-2-3 - Sub ambiti urb. nuclei sparsi agricolo complet. a densità rada	Intero territorio	-	0,30	10.00
AUD 3 b - Ambiti per attrezz. coll. pubbl. e priv. di interesse comunale	Intero territorio	libero	0,50	12,31
Zone S, inedificabili e assimilate	Intero territorio	Valore di esproprio		

Intero Territorio Comunale	Localizzazione	Prezzo/mq
Zone di rispetto del metanodotto che risultino indicizzate perché attigue a zone edificabili	Intero territorio	Riduzione del 30% rispetto al valore dell'area edificabile attigua
Terreni edificabili ricadenti nella fascia di tutela paesaggistico ambientale (D.lgs 42/2004)	Intero territorio	Riduzione del 20% rispetto al valore indicato in tabella

Il Responsabile di Area
(Arch. Salvatore MANNARINO)