



COMUNE DI SPARANISE

PROVINCIA DI CASERTA

**UFFICIO TECNICO
SERV. URBANISTICA E LL.PP.**

Fax: 0823882270 - Tel. 082387403

E-Mail iupvir@tin.it

COMUNE DI SPARANISE

0004179 Del 13/03/2008

Titolo I Classe 6

Sottoclasse 3

Data _____

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N° 31__ del _ 06/03/2008 _____

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree edificabili. _____

L'anno duemilaotto e questo giorno sei del mese di marzo alle ore 13 i,00 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge. Presiede il Dr. Piccolo Salvatore, nella sua qualità di Sindaco/Presidente e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

COGNOME E NOME	CARICA RICOPERTA	PRESENTI	ASSENTI
PICCOLO SALVATORE	SINDACO	SI	
FERRARA VITALIANO	ASSESSORE	SI	
SENESE GIOVANNI	ASSESSORE	SI	
IZZO SALVATORE	ASSESSORE	SI	
MANDARA FRANCO IDIO	ASSESSORE	SI	
ROSCILLI FRANÇO	ASSESSORE	SI	
VITO ANTIMO	ASSESSORE	SI	
	TOTALE	7	

Partecipa il Segretario Comunale Capo Dr. Izzo Aldo Bruno incaricato alla redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OMISSIS

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTA la richiesta del Presidente del Consiglio con la quale chiede all'ufficio tecnico di determinare il valore delle aree edificabili nel Comune di Sparanise ai fini del pagamento ICI;

RITENUTO dover provvedere all'approvazione dell'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico comunale dalla quale si rileva il valore delle aree edificabili;

VISTO i pareri dei Responsabili degli uffici;
Ad unanimità dei voti dei presenti resi e legalmente verificati;

DELIBERA

Di approvare la relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree edificabili relativo all'anno 2008 che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale.
Di dare alla presente carattere di immediata esecutività.

PARERI EX ARTT. 49 D.L.G.S. 267/2000

Ai sensi del D. Lgs 267/2000, sulla proposta deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

IL RESPONSABILE SERVIZIO INTERESSATO

- Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere FAVOREVOLE

Data _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA -

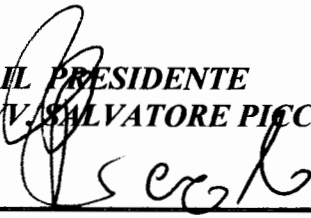
Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere _____

Data _____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

LETTO E SOTTOSCRITTO:

IL PRESIDENTE
(AVV. SALVATORE PICCOLO)



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(DR. IZZO ALDO BRUNO)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il 13 MAR. 2008 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (Art.24 D. Lgs. 267/2000).

Dalla Residenza Municipale li 13 MAR. 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(DR. IZZO ALDO BRUNO)



- E' stata data comunicazione dell'adozione della presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari (Art.125 D. Lgs. 267/2000).

- La presente deliberazione è sottoposta al controllo (Art. 127 - comma 3 D. Lgs. 267/2000).

Li 13 MAR. 2008



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(DR. IZZO ALDO BRUNO)



ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale Capo certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:
- Per decorrenza termini (10 giorni) ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs 267/2000;
- Per immediata esecutività dovuta a motivi di urgenza a seguito di apposita votazione espressa ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000;

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(DR. IZZO ALDO BRUNO)



13 MAR. 2008





CITTÀ DI SPARANISE

PROVINCIA DI CASERTA



UFFICIO TECNICO
SERV. URBANISTICA E LL.PP.

Fax: 0823882270 - Tel.0823882826

E-Mail iupvir@tin.it

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2008.

INDICE

Introduzione.....	1
Metodologia operativa.....	2
a) Zonizzazione.....	2
b) Indice di edificabilità.....	3
c) Destinazione d'uso consentita.....	3
d) Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili Valori anno 2008.....	3
CALCOLO DEI VALORI AI FINI ICI PER LE ZONE RESIDENZIALI	4
CALCOLO DEI VALORI AI FINI ICI PER LE ZONE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI e ZONE "F" SPAZI PUBBLICI.....	6

Allegati

A) Tavola di Zonizzazione del P.R.G.

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** "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". Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito 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".

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal *"valore venale in 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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."* In caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Sparanise si estende per una superficie di Km² 18,73. E' caratterizzato dalla presenza, oltre al centro abitato, da diversi nuclei abitati che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti.

Oltre ai nuclei abitati esiste la zona industriale, ubicata prevalentemente lungo la strada statale Appia e denominata "Zona Pozzi".

Date queste premesse e in base al recente sviluppo urbanistico sul territorio comunale, si è provveduto a suddividere il territorio in dodici zone principali che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, potessero essere considerati omogenee dal punto di vista commerciale.

Di seguito elenchiamo tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia con diversi colori al fine di favorirne l'individuazione.

- ZONA n. 1:** Zone "A" residenziale a tutela
- ZONA n. 2:** Zone "B0" residenziale saturo
- ZONA n. 3:** Zone "B1" residenziale di completamento
- ZONA n. 4:** Zone "B2" residenziale di completamento
- ZONA n. 5:** Zone "B3" residenziale (ex zone PEEP del P. di F.)
- ZONA n. 6:** Zone "C1" edilizia agevolata e convenzionata
- ZONA n. 7:** Zone "C1-1" espansione e/o edilizia agevolata e convenzionata
- ZONA n. 8:** Zone "C2" residenziale di espansione (del P.di F.)
- ZONA n. 9:** Zone "Dp" impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici, esistenti e/o di progetto)
- ZONA n. 10:** Zona "ASI" impianti industriali
- ZONA n. 11:** Zone "E" agricole
- ZONA n. 12:** Zona "F" spazi pubblici (art. 4 D.M. 1444/68)

b) Indice di edificabilità fondiaria

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto in mc/mq tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri cubi di Volume Edilizio Totale : Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità Fondiaria.

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle aree soggette ad esproprio per interventi di carattere pubblico, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima "ad hoc".

c) Destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, nell'andare ad individuare la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G., nei seguenti gruppi:

• **residenziale:** *si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, giacché non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;*

• **direzionale, commerciale e turistico-alberghiero:** *comprende le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato (a puro titolo esemplificativo: uffici, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, congressuali e fieristiche), ad attività commerciali, di servizio e alberghiere. Essendo queste tipologie diffuse su tutto il territorio comunale, si considera un unico valore.*

• **artigianale e industriale:** *comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).*

d) Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2008

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è **una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative**

(Valori di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune, perizie di stima giurate rese ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4% ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Ulteriore parametro utilizzato per ottenere dei valori di stima congrui è stata *l'analisi dei rogiti di compravendita* derivanti da una ricerca effettuata all'interno delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune e/o di aree oggetto di accertamento tributario. Detti atti, pur non rilevando i valori per tutte le zone presenti sul territorio comunale, e non coprendo tutti gli anni oggetto della presente stima, sono stati utilizzati per armonizzare i risultati derivanti dalle altre metodologie estimative utilizzate.

Considerato che a partire dalla finanziaria anno 2002 si è reso possibile il pagamento dell'imposta sostitutiva del 4% sul valore determinato attraverso una *perizia di stima giurata*, si è utilizzata tale documentazione per ottenere un ulteriore parametro di rivalutazione utile a stabilire i valori venali delle aree fabbricabili.

VALORI ANNO 2008

Dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2008).

Pertanto il valore ottenuto a seguito dell'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari di seguito definiti è valido esclusivamente ai fini della verifica ICI.

Il regolamento disciplina il valore delle aree edificabili che abbiano non solo potenzialità edificatoria nei confronti dello strumento urbanistico, ma che siano effettivamente suscettibili di una edificazione autonoma sia nel caso di insediamenti residenziali che artigianali ed industriali.

CALCOLO DEI VALORI AI FINI ICI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di lotti con potenzialità

edificatoria aventi le seguenti condizioni :

- Possibilità di realizzazione di un'autonoma abitazione rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile.

Altri lotti edificabili che non abbiano le caratteristiche sopra descritte (ma per esempio siano di dimensione inferiore, o abbiano una conformazione irregolare tale da rendere impossibile la costruzione di un edificio indipendente), sono da valutarsi con un coefficiente riduttivo, eventualmente stimato dall'ufficio tributi con l'ausilio dell'ufficio tecnico comunale.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare una suddivisione in funzione della zonizzazione di così come individuata dalla tavola del P.R.G. vigente.

Stimato il valore con riferimento alla zona B1, quello massimo, per le altre zone si applicano i seguenti coefficienti:

TABELLA N. 1	ZONA	COEFFICIENTE (L)
	A	1,00
	B0	0,80
	B1	1,40
	B2	1,00
	B3	1,60
	C1	1,40
	C2	1,00

La zonizzazione del territorio comunale porta poi a considerare le diverse tipologie di zone residenziali edificabili:

- Zona A
- Zona B0 – satura
- Zona B1 – B2 – residenziale di completamento
- Zona B3 – residenziale
- Zona C1 – edilizia agevolata e convenzionata
- Zona C2 – residenziale di espansione

Si attribuiscono i seguenti valori per unità di superficie o di volume edificabile per le differenti destinazioni d'uso:

TABELLA N. 2	ZONA	VALORE (V)	FORMULA DA UTILIZZARE
	Zona A	€ 40 al mc	B
	Zona B0-residenziale satura	€ 80 al mq	A
	Zona B1-residenziale di completamento	€ 80 al mq	A
	Zona B2-residenziale di completamento	€ 80 al mq	A
	Zona B3-residenziale (ex zone PEEP del P.di F.)	€ 80 al mq	A
	Zona C1-edilizia agevolata e convenzionata	€ 80 al mq	A
	Zona C2-residenziale di espansione (del P.di F.)	€ 40 al mc	B

I valori corrispondenti alle singole aree si calcolano con la seguente formula A dalla seconda alla sesta riga

della tabella 2:

(FORMULA A) VALORE = Superficie x L x V

dove **Superficie** è quella del lotto espressa in mq.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore del terreno al mq. fornito dalla tabella 2 in funzione della destinazione d'uso.

Oppure con la formula B per le zone "C2" ove per l'edificabilità è previsto la preventiva approvazione dello strumento d'attuazione "Piano di Lottizzazione" e per la zona "A" limitatamente ai lotti oggetto di edificazione previsti nel vigente Piano di Recupero:

(FORMULA B) VALORE = Volumetria x L x V

dove **Volumetria** è quella del lotto espressa in mc.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore al mc. dell'edificio realizzabile.

Le zone destinate a verde privato sono valutabili ai fini I.C.I. in conseguenza della possibilità edificatoria sulle stesse.

Considerata la specificità di tali zone e l'impossibilità di uniformarne il valore con una singola formulazione, si ritiene che tale valore possa essere singolarmente quantificato dall'ufficio tributi, sentito il parere dell'ufficio tecnico.

Su esplicita richiesta dell'interessato, il valore del lotto determinato con i criteri e le formule sopra descritte, potrà subire una riduzione, per ulteriori caratteristiche degradanti comprovabili mediante atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (servitù attive o passive, diritti di passaggio, ecc.). Tale deprezzamento sarà quantificato dall'ufficio tributi, sentito il parere dell'ufficio tecnico.

CALCOLO DEI VALORI AI FINI ICI PER LE ZONE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI e ZONE "F" SPAZI PUBBLICI

Si stabilisce che i presenti criteri di stima sono utilizzabili per lotti con potenzialità edificatoria aventi queste tre condizioni :

- Superficie minima = mq. 1.500
- Possibilità di realizzazione di un nuovo edificio artigianale di forma quadrilatera rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile.

Altri lotti edificabili che non abbiano le tre caratteristiche sopra descritte sono da valutarsi con un coefficiente riduttivo, eventualmente stimato dall'ufficio tributi con l'ausilio dell'ufficio tecnico comunale.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare per le zone artigianali ed industriali una suddivisione in funzione alla utilizzazione edificatoria immediata dei suoli

Si opera geograficamente la distinzione in due diverse zone con riferimento alla zonizzazione di cui al vigente P.R.G. e precisamente:

- ZONA "Dp" – impianti produttivi (commerciali, artigianali e turistici esistenti e/o di progetto);
- ZONA DPe – impianti produttivi esistenti;
- ZONA "ASI" – Impianti industriali;
- ZONA "F" – Spazi pubblici;

Analogamente alle zone residenziali si applica il coefficiente di zona:

TABELLA N. 1	ZONA	COEFFICIENTE (L)
	Zona DP-di espansione	1,00
Zona Dpe	1,00	
Zona ASI	1,20	
Zona F	1,00	

Si attribuiscono i seguenti valori per unità di superficie per le differenti destinazioni d'uso:

ZONA VALORE AL MQ. (V)

TABELLA A N. 2	ZONA	VALORE al MQ (V)
	Zona DP-di espansione	€ 20,00
Zona DP esistente	€ 40,00	
Zona ASI	€ 40,00	
Zona F - spazi pubblici	€ 20,00	

I valori corrispondenti ai singoli lotti si calcolano con la seguente formula:

$$\text{VALORE} = \text{Superficie} \times L \times V$$

dove *superficie* è quella del lotto espressa in mq.

L è il coefficiente di località fornito dalla tabella 1

V è il valore del terreno al mq. fornito dalla tabella 2 in funzione della destinazione di zona.

Si stabilisce inoltre che a seguito dell'approvazione dei piani particolareggiati il calcolo del valore delle aree dovrà essere effettuato considerando, in luogo del valore della zona DP di

espansione, quello della zona di completamento corrispondente alla **zona "DPe" – impianti produttivi esistenti**.

Su esplicita richiesta dell'interessato, il valore del lotto determinato con i criteri e le formule sopra descritte, potrà subire una riduzione, per ulteriori caratteristiche degradanti comprovabili mediante atti notarili o impositivi emanati dall'autorità pubblica (servitù attive o passive, diritti di passaggio, ecc.). Tale deprezzamento sarà quantificato dall'ufficio tributi, sentito il parere dell'ufficio tecnico.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(geom. Vincenzo VIRGILIO)

