



ORIGINALE

Comune di Triggiano

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 99 DEL 25/11/2013

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI. MISURE ORGANIZZATIVE.

L'anno **duemilatredici**, il giorno **venticinque** del mese di **novembre**, alle ore **13:30**, nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Il sig. **Dott. Vincenzo Denicolo'**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti (P) ed assenti (A) i seguenti Assessori comunali:

N.	Nominativo	A/P
1	DENICOLO' VINCENZO	P
2	RUTA ANTONIETTA	P
3	CARINGELLA PIETRO	A
4	DE BENEDICTIS TOMMASO	P
5	PROCACCIO VITO	A
6	DONATELLI ANTONIO	P

PRESENTI: 4

ASSENTI: 2

Partecipa il Segretario Generale **Guglielmi dott.ssa Anna Maria**.

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che: *“l’Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l’abitazione principale e le pertinenze della stessa; restano ferme le definizioni di cui all’art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.....(istitutivo dell’Imposta Comunale sugli Immobili ICI)”*;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che *«la base imponibile dell’Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»*;

VISTO, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che *«per le aree edificabili, il valore è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell’articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso»*;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all’Imposta Municipale Propria – a fronte dell’eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell’art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell’art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che *«ai fini dell’applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall’articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un’area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo»*;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell’applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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»*;

RITENUTO che la finalità della presente deliberazione debba riportarsi ad un'attività ricognitiva dei valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili sottoposte ad imposizione tributaria locale, in ordine a:

- orientare le valutazioni di competenza del contribuente tenuto agli adempimenti di natura dichiarativa e di versamento in autoliquidazione previsti dalle richiamate normative ICI ed IMU;
- definire misure organizzative dirette all'operatività dell'Ufficio Tributi per gli accertamenti tributari riguardanti le aree fabbricabili;

RITENUTO, inoltre, che la competenza per la presa d'atto e il recepimento di apposita relazione tecnica finalizzata ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato, possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio tecnico del Comune, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla relazione tecnica allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare ICI/IMU, sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune in sede di Accertamento con Adesione, come previsto all'Art. 13 e seguenti, del "Regolamento Comunale per la disciplina di dichiarazioni, riscossione, accertamento e sanzioni in materia di tributi comunali, nonché norme per l'annullamento degli atti in via di autotutela" approvato con Deliberazione di C.C. n. 54 del 27/11/1998;

ACQUISITI i pareri – FAVOREVOLI – di regolarità tecnica e contabile espressi dal Dirigente del Settore Finanziario;

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali";

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e che si intendono riportate per formare parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

- di **PRENDERE ATTO** dell'allegata relazione tecnica predisposta dal Settore Assetto del Territorio per la "Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili", recependola per farne parte integrante e

sostanziale ;

- di APPROVARE le seguenti misure organizzative dirette all'operatività dell'Ufficio Tributi per gli accertamenti tributari riguardanti le aree fabbricabili:

- ^ obiettivo *prioritario* dell'attività di accertamento da svolgersi da parte dell'Ufficio Tributi ai fini I.C.I. e, dal 2013, dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;
- ^ eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli determinati nell'allegata relazione tecnica, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ^ ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune, di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune in sede di *Accertamento con Adesione*, come previsto ai sensi dell'art. 13 e seguenti, del "*Regolamento Comunale per la disciplina di dichiarazioni, riscossione, accertamento e sanzioni in materia di tributi comunali, nonché norme per l'annullamento degli atti in via di autotutela*" approvato con Deliberazione di C.C. n. 54 del 27/11/1998;
- ^ a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli riportati nell'allegata relazione tecnica, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato, a seguito dell'adozione dei correttivi di rivalutazione monetaria, verificata l'invarianza degli strumenti urbanistici;

- di DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI TRIGGIANO
(Provincia di Bari)
Settore Assetto del Territorio

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE
AREE FABBRICABILI .**

Istruttore Tecnico
(Geom. Vito Innamorato)

Il Dirigente del Settore
Assetto del Territorio
(Ing. Felice A. Rubino)

Triggiano, 25/10/2013



Determinazione Valore Venale Aree fabbricabili



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI.

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Definizione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.....	pag. 2
3. Le destinazioni d'uso delle aree e uso del suolo nel nuovo Piano di Governo del Territorio vigente	pag. 3
4. Riferimenti del mercato immobiliare locale	pag. 3
5. Criteri per la stima del valore attuale dell'area edificabile.....	pag. 4
6, Determinazione in via generale del valore delle aree edificabili.....	pag. 6
7. Determinazione del valore delle singole aree edificabili.....	pag. 7





1. PREMESSA

L'art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011 richiama il dettato dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 il quale stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le 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 fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"**.

Il Comune di Triggiano a seguito dell'approvazione del PRG, ritiene opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per calcolare facilmente detta imposta, semplificando in tal modo i rapporti tra contribuente e Amministrazione Comunale e costituendo così un importante strumento di attenuazione del contenzioso, in un settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con la presente relazione tecnica si intende:

- orientare le valutazioni di competenza del contribuente tenuto agli adempimenti di natura dichiarativa e di versamento in autoliquidazione previsti dalle richiamate normative IMU;
- orientare l'operatività dell'Ufficio Tributi per gli accertamenti tributari riguardanti le aree fabbricabili.

Ciò si rende possibile attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie sulla base dei fattori precisati con riferimento alle disposizioni urbanistiche vigenti contenute nel PRG.

A seguito dell'adozione del vigente PRG effettuata con deliberazione del Commissario ad Acta e n.01 del 12/01/2001, e della conseguente approvazione definitiva avvenuta con deliberazione di Giunta Regionale n. 480 13/04/2007 e reso eseguibile con pubblicazione sul Burp n.72 del 16/05/2007, si rende necessario definire i criteri per la valutazione del valore venale delle aree fabbricabili derivante dalle nuove disposizioni urbanistiche che hanno introdotto un diverso sistema di zonizzazione e di potenzialità edificatoria rispetto agli strumenti urbanistici pre-vigenti .

La presente relazione viene redatta dunque da questo Ufficio allo scopo di determinare il valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, **precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale**, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il D.L. 201/2011 che richiama l'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "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 chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:



- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Il vigente PRG che pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e funge quale motore per lo sviluppo socio-economico dell'intera comunità di Triggiano si attua mediante le direttive di sviluppo indicate nel Documento di Piano è che insieme al N.T.E. e al Regolamento annesso al PRG, rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno della pianificazione urbanistica le diverse zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968

Prendendo infatti in esame le disposizioni normative e le tavole del PRG. ed in particolare la legenda esplicativa delle tavole stesse, si può notare che le zone omogenee principali denominate con le lettere dalla A all F dal D.M. del 1968 vengono definite come nello schema sottostante:

Denominazione zona omogenea secondo il vigente PRG (ex D.M. 1444/1968)	Denominazione zone urbanistiche attribuite dal vigente PRG.	Articoli N.T.E
A	Nucleo del Centro Storico e Centro Storico Ambientale ed Architettonico.	86 - 87 .
B	Zone di Completamento B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6.	89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96.
C	Zone di espansione C1 - C2 - C3 - C4 - C5.	97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102
D ed E	Zone destinate ad attività produttive, suddivise in : - Zone per attività primarie di tipo "E" Agricole; - Zone per attività primarie di tipo "D" suddivise : - Artigianale - Industriale; - Commerciale; - Terziario - Direzionale.	71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 79 - 80 - 81 - 82 .
F		85 - 103 - 104 - 116.

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del

Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltrechè alcuni atti notarili stipulatisulle varie zone.

O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce , le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

5. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo 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 (VVI)** 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 2012) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni **"Minima"** in quanto pur se la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione, si vuole tener conto della particolare situazione economica di questi ultimi anni che ha quasi del tutto paralizzato il mercato immobiliare e conseguentemente prodotto un abbassamento del valore venale dei beni interessati da qualsiasi compravendita .

Per la aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle **"abitazioni civili"**, sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti per zone o destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

Zona o Agglomerato	RESIDENZIALE Abitazioni civili	PRODUTTIVO / TERZIARIO				
		Commerciale		Terziari o	Produttivo	
		(Negozzi)	magazzini		Laboratori	Capannoni
Zona Centro storico Zona centrale "B2"	770 €/mq.	—	—	-----	-----	-----
Zona centrale "B1"	1200 €/mq.	1550 €/mq.	790 €/mq.	-----	930 €/mq.	-----
Zona semicentrale "C1"	1350 €/mq.	1450 €/mq.	790 €/mq.	-----	930 €/mq.	-----
Zona periferica "D1"	1300 €/mq.	750 €/mq.	600 €/mq.	-----	730 €/mq.	310 €/mq.
Zona Suburbana "E1"	880 €/mq.	-----	-----	-----	550 €/mq.	300 €/mq.
Zona Rurale " R1"	Dati non disponibili					

Stante l'attuale incertezza economica che il paese sta attraversando e pur essendo difficile, in generale prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Piano di Governo del Territorio per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo ai fini della presente stima nel 20%, in virtù delle considerazioni che andiamo di seguito ad illustrare.

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 e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella minima prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 1 ad un massimo di 10, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo/programma integrato.

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 1 e 10 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (0,54%), oltre ad uno spread del 3,00% per un valore totale dell'3,54%.

Valore EURIBOR 12 mesi riferito al 17 Ottobre 2013

6. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

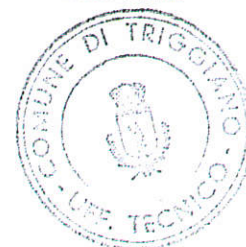
Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SLcostr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.V.I = (S_{lcostr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1+r * n)$$



Dove:

V.V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;
SL costr è la superficie lorda della costruzione realizzabile
V.o.m.i. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.
r è il tasso di interesse
n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti pur avendo a disposizione il dato del Piano di Governo del Territorio relativo all'indice di fabbricabilità che in pratica stabilisce qual è il volume massimo di costruzione che è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere nella nostra stima.

Ciononostante, lo sfruttamento totale dell'indice di fabbricabilità sarà invece applicato nella determinazione del valore di tutte le verificato che è diffusa l'attitudine a produrre reddito delle aree prevedendo l'esaurimento della possibilità edificatoria, spesso a discapito della qualità.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE SOTTOZONE TIPO

a) *Nucleo del Centro Storico .*

Le Zone del Centro Storico di tipo "A1" ,sono prive di indice di fabbricabilità. In queste zone sono consentiti i gli interventi previsti nel piano di recupero limitatamente alla realizzazione delle volumetrie ivi previste. Pertanto si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree del Centro Storico Ambientale di tipo "A2"d che segue.

b) *Ambito Centro Storico Ambientale ed Architettonico di tipo "A2".*

Le aree di tipo "A2", tra tutte quelle aventi capacità edificatoria residenziale sono sicuramente quelle i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto, di regola, si trovano in zone già completamente urbanizzate, unico limite è la necessità di assoggettare l'intervento alle limitazioni imposte da parte della Soprintendenza trattandosi di zona tutelata.

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità fondiario: $I_{ff} = 3 \text{ mc/mq}$



Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 * 3 = mc 3,00$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,92 mq

n = 1 (si considerano i tempi di stesura e approvazione del relativo progetto)

r = 0,0354

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

V.V.I. (Zona Centro Storico e Storico Ambientale in zona "b1" e "b2" dell'OMI) = $0,92 * 1200 * 20\% / (1+0.0354 * 1) = \text{€/mq } 213,25$



c) Ambito residenziale di tipo "B"

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale databile nel periodo compreso tra il primo dopoguerra e la fine degli anni settanta. Il tessuto edificato è ormai da considerarsi stabile, senza possibilità di ulteriori trasformazioni e risulta essere dotata di tutti i servizi pubblici a rete.

Vengono definite come "zone di completamento" quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate ove una accettabile struttura urbana consente interventi di completamento e di miglioramento edilizio ai prevalenti fini di insediamento residenziale.

Le zone "B" del Piano Regolatore Generale coincidono, in linea di massima, con quelle del Piano di Fabbricazione e mantengono la stessa capacità edificatoria.

Pertanto le classificazioni operate riguardano criteri storico-morfologici.

Una parte della zona C4 del P.d.F. è stata ritenuta corrispondente ai criteri dell'Art.3 della Legge Regionale N°6/1985.

In queste zone le Concessioni Edilizie sono subordinate alla cessione al Comune delle aree per le strade di P.R.G. o di quelle non individuate ma necessarie per gli accessi.

Le zone di completamento si suddividono nelle seguenti sottozone: "B1/2/3/4/5/6"

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità fondiario:

Iff = 5 mc/mq

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile $1 * 5 = mc 5$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 1,54 mq

n = 1 (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di approvazione dell'eventuale Permesso di Costruire)

r = 0,0345

(V.o.m.i.)= tenuto conto che la zona di completamento è caratterizzata da una tipologia di edificazione omogenea, tra la zona centrale di tipo "b1", e quella in zona semicentrale di tipo "c1", il valore di mercato preso in riferimento è la media tra:

$(1.200 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq}) : 2 = 1275 \text{ €/mq}$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

V.V.I. (Zone di Tipo B1 – B2 – B3 – B4 - B5 e B6 interne alla zona "b1" e "c1" dell'OMI) = $1,54 * 1275 * 20\% / (1+0.0354 * 1) = \text{€/mq } 379,27$



d) Ambito residenziale di tipo C1 .

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale databile nel periodo compreso tra gli anni 80 ed i giorni nostri.

Come per le zone B, il tessuto edificato, caratterizzato da una densità abitativa poco elevata e tipologie a bassa aggregazione è ormai da considerarsi stabile, senza possibilità di ulteriori trasformazioni e risulta essere dotata di tutti i servizi pubblici a rete.

Le destinazioni d'uso di queste zone sono quelle previste dall'Art.81 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle zone di espansione, anche se parzialmente urbanizzate, gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutta la maglia o il comparto come risulta perimetrato nel Piano Regolatore Generale, nonchè devono rispettare le prescrizioni dettate dall'art. 98 delle N.T.E. Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$$I_{ff} = 2,16 \text{ mc/mq}$$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie realizzabile } 1 * 2,16 = \text{mc } 2,16 \text{ diviso } 3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,66 \text{ mq}$$

$n = 4$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$$r = 0,0354$$

Si determina il valore cercato nel seguente modo:

Ambito di Zona C1 interna al codice di zona OMI "c1"

V.V.I. (Zone di Tipo C1 da lottizzare) =

$$0,66 * 1350 * 20\% / (1 + 0.0354 * 4) = \text{€/mq } 156,10 .$$

.....
Ambito di Zona C1 interna al codice di zona OMI "d1"

V.V.I. (Zone di Tipo C1 da lottizzare) =

$$0,66 * 1300 * 20\% / (1 + 0.0354 * 4) = \text{€/mq } 150,32 .$$

e) Ambito residenziale di tipo C2 .

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale.

Su queste zone l'intervento edilizio è subordinato alla redazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazioni.

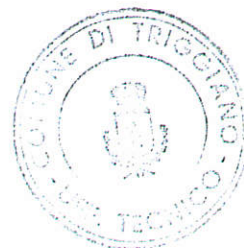
Nelle zone di espansione residenziale "C2" sono consentite le seguenti destinazioni:

Destinazioni specifiche: mista abitazioni-terziario;

In tali zone gli strumenti urbanistici esecutivi, per quanto attiene anche alle destinazioni d'uso del terziario, ed anche se le superfici risultano parzialmente urbanizzate, devono impegnare l'intera maglia o il comparto come risulta perimetrato nel Piano Regolatore Generale, nonchè devono rispettare le prescrizioni dettate dall'art 99 delle N.T.E..

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

$I_{ff} = 1,25 \text{ mc/mq}$ di cui $1,00 \text{ mc/mq}$ per la residenza e $0,25$ per il terziario;



Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile per la residenza $1 * 1,00 = mc 1,00$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,308 mq

Superficie realizzabile per il terziario $1 * 0,25 = mc 0,25$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,077 mq

$n = 8$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$r = 0,0354$

Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI "b1" (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C2 da lottizzare) =

$0,308 * 1200 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 54,59$ €/mq 54,59

- per la quota parte adibita al terziario non avendo per questa zona a disposizione dei parametri di riferimento del Valore "min" di mercato degli immobili adibiti al terziario, si considera come valore, l'50% del valore delle residenze. ($\text{€} .1200 * 50\%$) = €/mq 600,00 pertanto :

Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI b1 (Per il terziario)

V.V.I. (Zone di tipo C2 da lottizzare) =

$0,077 * 600,00 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 6,82$ €/mq 6,82

Valore totale dell'Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI b1 :.....€/mq 61,41

.....

Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI "c1" (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C2 da lottizzare) =

$0,308 * 1350 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 61,42$ €/mq 61,42

- per la quota parte adibita al terziario non avendo per questa zona a disposizione dei parametri di riferimento del Valore "min" di mercato degli immobili adibiti al terziario, si considera come valore, l'50% del valore delle residenze. ($\text{€} .1350 * 50\%$) = €/mq 675,00 pertanto :

Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI c1 (Per il terziario)

V.V.I. (Zone di tipo C2 da lottizzare) =

$0,077 * 675,00 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 7,68$ €/mq 7,68

Valore totale dell'Ambito di Zona C2 interna al codice di zona OMI c1 :.....€/mq 69,10

f)- **Ambito residenziale di tipo C3 .**

L'ambito si colloca ai margini dell'abitato esistente a ricomprendere gli assi infrastrutturali che a tutt'oggi delimitano il centro urbano. Si tratta di aree poco compromesse dalla cui





trasformazione possono derivare pochi impatti all'integrità del territorio agricolo e naturale. Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale .

Il tessuto edificato previsto, caratterizzato da una densità abitativa poco elevata e tipologie a bassa aggregazione, risulta non dotato di tutti i servizi pubblici a rete.

Nelle zone di espansione "C3", anche se parzialmente urbanizzate, gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutto il comparto o il subcomparto come definito all'art. 11 e come perimetrato nel Piano Regolatore Generale, nonché devono rispettare le prescrizioni dettate dall'art. 100 delle N.T.E..

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:

Iff = 0,60 mc/mq di cui 0,50 mc/mq per la residenza e 0,10 per i servizi alla residenza;

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile per la residenza $1 * 0,50 = mc 0,50$ diviso 3,50 (cubatura virtuale) = 0,14 mq

Superficie realizzabile per i servizi alla residenza $1 * 0,10 = mc 0,10$ diviso 3,50 (cubatura virtuale) = 0,03 mq

n = 10 (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

r = 0,0354

Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI c1 (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C3 da lottizzare) =

$0,14 * 1350 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq } 27,92$ **€/mq 27,92**

- per la quota parte adibita ai servizi per la residenza il valore "min. di mercato si considera il 70% del valore "Min" di mercato dei negozi interni alla zona OMI c1 (€ .1450 * 70%) = €/mq 1015,00 pertanto :

Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI c1 (Per la parte dei servizi alla residenza)

V.V.I. (Zone di tipo C3 da lottizzare) =

$0,03 * 1015,00 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq } 4,50$ **€/mq 4,50**

Valore totale dell'Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI c1:.....€/mq 32,42

Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI d1 (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C3 da lottizzare) =

$0,14 * 1300 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq } 26,88$ **€/mq 26,88**

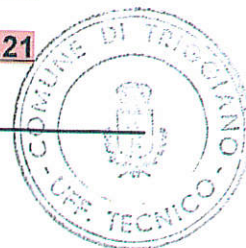
- per la quota parte adibita ai servizi per la residenza il valore "min. di mercato si considera il 70% del valore "Min" di mercato dei negozi interni alla zona OMI d1 (€ .750 * 70%) = €/mq 525,00 pertanto :

Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI d1 (Per la parte dei servizi alla residenza)

V.V.I. (Zone di tipo C3 da lottizzare) =

$0,03 * 525,00 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq } 2,33$ **€/mq 2,33**

Valore totale dell'Ambito di Zona C3 interna al codice di zona OMI d1:.....€/mq 29,21



g)- Ambito residenziale di tipo C4 .

L'ambito si colloca ai margini dell'abitato esistente a ricomprendere gli assi infrastrutturali che a tutt'oggi delimitano il centro urbano. Si tratta di aree poco compromesse.
Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale oltrechè a terziario e al commercio.
Nelle zone di espansione "C4", ex P.di F., gli strumenti urbanistici esecutivi devono impegnare tutto il comparto o il subcomparto come definito all'art. 11 e come perimetrato nel Piano Regolatore Generale, nonché devono rispettare le prescrizioni dettate dall'art. 101 delle N.T.E.

Il tessuto edificato previsto, caratterizzato da una densità abitativa per un lft = 1,38 mq/mc e tipologie a bassa aggregazione, risulta non dotato di tutti i servizi pubblici a rete.
Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:
lff = 2,25 mc/mq di cui 1,38 mc/mq per la residenza e 0,87 per il terziario.
Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:
Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile per la residenza $1 * 1,38 = mc 1,38$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,425 mq

Superficie realizzabile per il terziario $1 * 0,87 = mc 0,87$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,268 mq

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)
 $r = 0,0354$

Ambito di Zona C4 interna al codice di zona OMI c1 (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C4 da lottizzare) =

$0,425 * 1350,00 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€/mq } 84,75 \dots \text{€/mq } 84,75$

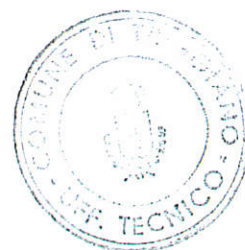
(V.o.m.i.)= valore "Min" di mercato per l'incidenza del terziario che in questa zona è pari quasi ad 1/3 dell'indice complessivo viene determinato, non avendo a disposizione i parametri per la zona OMI "c1", prendendo come riferimento l'50% del valore "Min" di mercato del valore delle abitazioni civili della stessa zona OMI c1 : (€.1350 * 50%) = €/mq 675,00

Ambito di Zona C4 interna al codice di zona OMI c1 (Per il terziario)

V.V.I. (Zone di tipo C4 da lottizzare) =

$0,268 * 675,00 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€/mq } 26,72 \dots \text{€/mq } 26,72$

Valore totale dell'Ambito di Zona C4 interna al codice di zona OMI c1 :€/mq 111,47



h)- Ambito residenziale di tipo C5 .

Sono aree che interessano il corridoio territoriale e le zone limitrofe verso i margini laterale della S.P. n. 60 Triggiano - S.Giorgio.

L'attuazione di questa zona è subordinata alla formazione di piani attuativi estesi al comparto o subcomparto come definito all'art. 11.

Le volumetrie devono essere concentrate nelle zone Sud, verso il Centro Urbano e cioè la zona riportata, negli elaborati di Piano Regolatore Generale, come "C5" (di Piano per la concentrazione dei volumi). Ciascun piano attuativo deve interessare sia aree "C5 per concentrazione dei volumi" sia aree "C5 senza edificazione" ricadenti nel corridoio territoriale nelle stesse proporzioni dell'intero comparto.

Il resto delle superfici all'interno del corridoio territoriale rimangono non edificabili e destinate ad uso agricolo o per attrezzature sportive all'aperto di proprietà privata.

Nella zona i volumi devono essere concentrati nelle aree tipizzate come "C5" e lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità di comparto :

Ifc- Indice di fabbricabilità di comparto = 0,3 mc/mq di cui 0,2 per la residenza e 0,1 per Alberghi e Ristoranti, o servizi destinati alla residenza

Ifc = 0,30 mc/mq

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile per la residenza $1 * 0,20 = mc 0,20$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,06 mq

Superficie realizzabile per i servizi alla residenza $1 * 0,10 = mc 0,10$ diviso 3,25 (cubatura virtuale) = 0,03 mq

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)
 $r = 0,0354$

Ambito di Zona C5 interna al codice di zona OMI e1 (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C5 da lottizzare) =

$0,06 * 880 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€/mq } 7,80$ **€/mq 7,80**

- per la quota parte adibita ai servizi per la residenza il valore "Min" di mercato viene determinato, non avendo a disposizione i parametri per la zona OMI "e1", prendendo come riferimento l'50 % del valore "Min" di mercato del valore delle abitazioni civili della stessa zona OMI e1 : (€. 900,00 * 50%) = €/mq 450,00

Ambito di Zona C5 interna al codice di zona OMI e1 (Per la parte residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo C5 da lottizzare) =

$0,03 * 450 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€/mq } 2,00$ **€/mq 2,00**

Valore totale dell'Ambito di Zona C5 interna al codice di zona OMI e1 :.....€/mq 9,80



i)- Ambito residenziale comparti : zone di verde e servizi .

Tutte le aree a verde e servizi di quartiere (Art.67), come individuate nel P.R.G., di proprietà privata non ancora acquisite al patrimonio comunale, necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso di standard (escluso le aree interne ai comparti delle zone "C") di cui all'Art.3 del D.M. 1444, sono soggette a comparto: comparti U.S.

A questi comparti, così come individuati nelle tavole di Piano Regolatore, si applicano gli indici di comparto riportati nella tav. 11. Nella formazione degli strumenti attuativi di tali comparti, o subcomparti come definiti dall'art. 11 i volumi, come sopra determinati, vanno concentrati sul 20% della superficie tipizzata, che rimane di proprietà privata; la restante parte deve essere ceduta gratuitamente al Comune. I suddetti volumi privati vanno concentrati possibilmente nei punti individuati dalle Tav. di Piano Regolatore Generale.

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità di comparto :

Per i Comparti nn. 1 - 2 - 3 - 24 e 31.

$l_{fc} = 1,00 \text{ mc/mq}$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$

$\text{Superficie realizzabile } 1 * 1,00 = mc \text{ } 1,00 \text{ diviso } 3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,31 \text{ mq}$

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$r = 0,0354$

(V.o.m.i.)= tenuto conto che tutti i comparti sono ubicati in zona centrale di tipo "b1", e in zona semicentrale di tipo "c1", il valore di mercato preso in riferimento è la media tra :
 $(1.200 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq}) : 2 = 1275 \text{ €/mq}$

- Trattandosi di zone in cui è prevista la cessione di una superficie pari all'80% dell'intera area posseduta, per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 35% . : $1.275 \text{ €/mq} - 35\% = 828,75 \text{ €/mq}$

Comparti: zone di verde e servizi (interni al codice di zona OMI b1)

V.V.I. (Comparti: zone di verde e servizi da lottizzare) =

$0,31 * 828,75 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€/mq } 37,81.$

.....

Per i Comparti nn. 4 - 5 - 7 - 8 - 11 - 21 - 23 - 26 - 29 - 30 - 33 - 34 - 35 - 37 - 41 .

$l_{fc} = 0,60 \text{ mc/mq}$

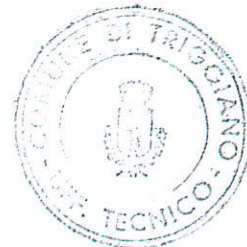
Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$\text{Superficie } sf = 1 \text{ mq}$

$\text{Superficie realizzabile } 1 * 0,60 = mc \text{ } 0,60 \text{ diviso } 3,25 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,18 \text{ mq}$

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$r = 0,055$



(V.o.m.i.)= tenuto conto che tutti i comparti sono ubicati in zona centrale di tipo "b1", e in zona semicentrale di tipo "c1", il valore di mercato preso in riferimento è la media tra :
 $(1.200 \text{ €/mq} + 1.350 \text{ €/mq}) : 2 = 1275 \text{ €/mq}$

- Trattandosi di zone in cui è prevista la cessione di una superficie pari all'80% dell'intera area posseduta, per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 35% . : $1.275 \text{ €/mq} - 35\% = 828,75 \text{ €/mq}$

Comparti: zone di verde e servizi (interni al codice di zona OMI b1 e c1)

V.V.I. (Comparti: zone di verde e servizi da lottizzare) =

$0,18 * 828,75 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 22,03.$

I)- AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI. ZONE "D1.1" e "D1.2".

(Le prime ubicate sulla S.P. Triggiano - Carbonara , le seconde sulla S.P. Triggiano - Noicattaro)

Su tali superfici trovano ubicazione le attività artigianali e industriali, nonché i relativi servizi primari ad esse connesse.

Nel caso in cui le aree delle zone destinate ad attività produttive ricadano all'interno di un perimetro di comparto, la volumetria complessiva, riveniente dall'applicazione dell'indice di comparto, rimane inalterata ma la divisione della somma di tutti i volumi del comparto e degli oneri deve essere distribuita proporzionalmente all'estensione di ciascuna proprietà tra tutte le superfici interne al comparto.

Su tali superfici il P.R.G. trova applicazione tramite Piani Attuativi estesi ai comparti come definiti nella tav. 11. che devono prevedere la cessione al Comune del 20% dell'intera superficie da destinare alle funzioni previste dall'Art.5, comma 1 del D.M.2/4/1968, ed il residuo 80% destinato ai lotti edificabili ed a strade., oltre a quanto previsto dall' art. .71 delle N.T.E

Per dette aree il PRG definisce il seguente indice di fabbricabilità territoriale:
 $lft = 2 \text{ mc/mq}$

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

$Superficie \text{ sf} = 1 \text{ mq}$

$Superficie \text{ realizzabile } 1 * 2,00 = \text{mc } 2,00 \text{ diviso } 3,50 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,57 \text{ mq}$

$n = 6 \text{ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)};$
 $r = 0,0354$

Ambito di Zona "D1.1" interna al codice di zona OMI "c1"

(V.o.m.i.)= valore "Min" di mercato ottenuto dalla media tra il valore "Min" di mercato dei Capannoni della zona OMI "d1" non avendo a disposizioni per i capannoni , i parametri per la zona "c1" e il valore "Min" di mercato dei Laboratori della zona "c1" decurtato del 10% pari a : $(\text{€} .310 + \text{€}930) / 2 - 10\% = \text{€ } 558,00$

- Data la particolare crisi del presente settore produttivo, e la mancanza di opere di urbanizzazione della zona, il valore ottenuto viene decurtato di un 20% ottenendo il seguente valore economico: $\text{€ } 558,00 - 20\% = 446,40 \text{ €/mq}$

Ambito di Zona "D1.1" interna al codice di zona OMI "c1"

V.V.I. (Zone di tipo "D1.1" da lottizzare) =

$0,57 * 446,40 * 20\% / (1+0.0354 * 6) = \text{€/mq } 41,97$



Ambito di Zona "D1.2" interna al codice di zona OMI "d1"

(V.o.m.i.)= valore "Min" di mercato ottenuto dalla media tra il valore "Min" di mercato dei Capannoni e il valore "Min" di mercato dei Laboratori della zona OMI "d1" pari a : $(\text{€}.\text{310} + \text{€}730) / 2 = \text{€}/\text{mq } 520,00$

- Data la particolare crisi del presente settore produttivo, il valore ottenuto viene decurtato di un 20% ottenendo il seguente valore economico: $\text{€}/\text{mq } 520,00 - 20\% = 416,00 \text{ €}/\text{mq}$

Ambito di Zona "D1.2" interna al codice di zona OMI "d1"

V.V.I. (Zone di tipo "D1.2" da lottizzare) =

$$0,57 * 416,00 * 20\% / (1 + 0.0354 * 6) = \text{€}/\text{mq } 39,12$$

m)- AREE PRODUTTIVE MISTE ARTIGIANALI, COMMERCIALI E RESIDENZIALI. ZONE "D2". (Limitrofe alle zone C3 verso la zona Via Lame)

Su tali superfici trovano ubicazione le attività artigianali, piccole industrie, laboratori per l'artigianato di produzione ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio. Al fine di una maggiore integrazione delle attività nei tessuti urbani, in queste aree, che sono di "bordo urbano", il 20% del volume può essere destinato a residenze.

In queste aree il P.R.G. si attua tramite Piani Attuativi, pertanto gli indici da applicare sono quelli territoriali.

I Piani Attuativi devono destinare, come minimo, il 20% delle superfici a quanto previsto dal 1 comma dell'Art.5 del D.M. 2/4/1968, di cui il 10% a verde alberato e attrezzature sportive, ed il residuo ai lotti edificabili ed a strade.

Nel caso in cui il Piano Attuativo prevede la realizzazione di residenze, si dovranno reperire gli spazi destinati a verde ed ai servizi di quartiere secondo quanto previsto per le zone residenziali dal P.R.G.

Gli interventi devono essere eseguiti rispettando i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale = $I_{ft} = 1,00 \text{ mc}/\text{mq}$. dei quali $0,80 \text{ mc}/\text{mq}$ per artigianato e commercio e $0,20 \text{ mc}/\text{mq}$ per la residenza.

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie $sf = 1 \text{ mq}$

Superficie realizzabile per l'artigianato e il commercio : $1 * 0,80 = \text{mc } 0,80$ diviso $3,50$ (cubatura virtuale) = $0,23 \text{ mq}$

Superficie realizzabile per la residenza : $1 * 0,20 = \text{mc } 0,20$ diviso $3,25$ (cubatura virtuale) = $0,06 \text{ mq}$

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

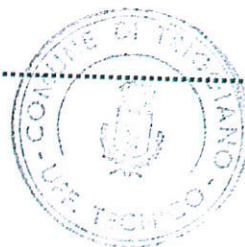
$r = 0,0354$

(V.o.m.i.)= valore "Min" di mercato ottenuto dalla media tra il valore "Min" di mercato dei Laboratori della zona OMI d1 e il valore "Min" di mercato dei negozi della zona OMI d1 pari a : $(\text{€}.\text{730} + \text{€}750) / 2 = \text{€}/\text{mq } 740,00$

Ambito di Zona "D2" interna al codice di zona OMI "d1" per la quota artigianale e commerciale.

V.V.I. (Zone di tipo "D2" da lottizzare) =

$$0,23 * 740,00 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€}/\text{mq } 25,14 \dots\dots\dots \text{€}/\text{mq } 25,14$$



Ambito di Zona "D2" interna al codice di zona OMI "d1" (per la quota residenziale)

V.V.I. (Zone di tipo "D2" da lottizzare) =

$0,06 * 1300 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 11,52 \dots\dots\dots \text{€/mq } 11,52$

Valore di mercato della Zona "D2" = €/mq 36,66

n)- AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DI GRANDE DISTRIBUZIONE

ZONE "D3". (Zone sulla S.P. n. 60 Triggiano - San Giorgio limitrofe al canale territoriale)

In queste aree sono ammessi insediamenti dediti al deposito e alla grande distribuzione e commercializzazione dei prodotti anche agro-alimentari.

In queste aree il P.R.G. si attua mediante Piani Attuativi estesi all'intera maglia considerata negli elaborati di progetto del P.R.G. E disciplinati dall'art. 73 delle N.T.E.

Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale = lft = 1,5 mc/mq.

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile per l'artigianato e il commercio : $1 * 1,5 = mc 1,5$ diviso 3,50 (cubatura virtuale) = 0,43 mq

n = 10 (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

r = 0,0354

(V.o.m.i.)= valore "Min" di mercato ottenuto dal valore "Min" di mercato dei magazzini della zona OMI "d1" non avendo a disposizione i parametri per la zona "e1" decurtata del 20% : €/mq 600,00 - 20% = 480,00 €/mq

- Data la particolare crisi del presente settore produttivo, e la mancanza di opere di urbanizzazione della zona, oltre ch  la presenza del canale territoriale che ridimensione l'edificazione, il valore ottenuto viene decurtato di un 25% ottenendo il seguente valore economico: 360,00 €/mq

Ambito di Zona "D3" interna al codice di zona OMI "e1"

V.V.I. (Zone di tipo "D3" da lottizzare) =

$0,43 * 360,00 * 20\% / (1+0.0354 * 10) = \text{€/mq } 22,87$

o)- AREE PRODUTTIVE MISTE PER ATTIVITA' TERZIARIE-COMMERCIALI ZONE "D4".

(Zone sulla S.P. n. 60 Triggiano - San Giorgio limitrofe all'abitato)

Sono aree che interessano i margini laterali della S.P. n. 60 Triggiano - S.Giorgio prossimi all'abitato.

In queste aree sono ammessi insediamenti commerciali all'ingrosso e al minuto, nonch  attivit  direzionali in genere e Terziario avanzato.

In queste aree il P.R.G. si attua mediante Piani Attuativi estesi all'intera maglia considerata negli elaborati di progetto del P.R.G. nonche in ossequo a quanto dettato in particolar modo dall'art. 74 delle N.T.E.

Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilit  territoriale = lft = 2 mc/mq., di cui il 50% per uffici



Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie $sf = 1 \text{ mq}$

Superficie realizzabile per l'artigianato e il commercio : $1 * 2,00 = \text{mc } 2,00 \text{ diviso } 3,50 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,57 \text{ mq}$

$n = 10$ (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

$r = 0,0354$

(V.o.m.i.)= valore medio "Min" di mercato dei negozi e dei magazzini della zona OMI "d1" è pari a : $(750 \text{ €} + 600 \text{ €})/2 = \text{€}/\text{mq } 675,00$;

Per il terziario non avendo a disposizione valori di mercato in questa zona, il valore "Min" di mercato lo valutiamo pari all'70% del valore dei negozi e dei magazzini tenendo conto anche che parte del volume da realizzare su tale zona, sarà destinato ad uffici : $(70\% \text{ di } \text{€}/\text{mq } 675,00) = \text{€}/\text{mq } 472,50$

(V.o.m.i.)= valore medio "Min" di mercato per questa area urbanistica ($\text{€}/\text{mq } 675,00 + \text{€}/\text{mq } 472,50$) /2 = $\text{€}/\text{mq } 573,75$

- Data la particolare crisi del presente settore produttivo, la mancanza di opere di urbanizzazione della zona, e la presenza di una elevata quota di volume da destinarsi per uffici, il valore ottenuto viene decurtato di un 25% ottenendo il seguente valore economico: $573,75 \text{ €}/\text{mq} - 25\% = 430,31 \text{ €}/\text{mq}$

Ambito di Zona "D4" interna al codice di zona OMI "d1"

V.V.I. (Zone di tipo "D4" da lottizzare) =

$0,57 * 430,31 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = \text{€}/\text{mq } 36,23$

**p)- AREE PRODUTTIVE LOCALIZZATE NELLA ZONA DI SAN GIORGIO
- ZONA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO. ZONA "D5".**

Si tratta di tre aree commerciali rivenienti dal P.d.F. che sono in gran parte occupate da attività commerciali e depositi, che rientrano nella definizione di zone di completamento in quanto ampiamente edificate ed urbanizzate. Su di esse si applica il criterio della Concessione Edilizia.

Attività consentite: commercio all'ingrosso (depositi, rappresentanze), commercio al minuto. In queste zone gli interventi devono essere eseguiti rispettando in particolar modo gli indici e parametri indicati dall'art. 75 delle N.T.E.

Indice di fabbricabilità fondiaria = $I_{ff} = 2 \text{ mc}/\text{mq}$

Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie $sf = 1 \text{ mq}$

Superficie realizzabile per l'artigianato e il commercio : $1 * 2,00 = \text{mc } 2,00 \text{ diviso } 3,50 \text{ (cubatura virtuale)} = 0,57 \text{ mq}$

$n = 2$ (si considerano i tempi di rilascio medio di stesura e approvazione di un Permesso di Costruire)

$r = 0,03543$

((V.o.m.i.)= non avendo a disposizione valori per i negozi per la zona "e1", si prende in esame il-



valore medio "Min" di mercato dei negozi e dei magazzini della zona OMI "d1" decurtato del 20%
a : $(750€ + 600€)/2 - 20\% = €/mq\ 540,00$

- data la particolare crisi del presente settore produttivo e la mancanza di alcune opere di urbanizzazioni nella zona, il valore ottenuto viene decurtato di un 25% ottenendo il seguente valore economico: $= 540,00\ €/mq - 25\% = €/mq\ 405,00$

Ambito di Zona "D5" interna al codice di zona OMI "e1"

V.V.I. (Zone di tipo "D5" da lottizzare) =

$$0,57 * 405,00 * 20\% / (1 + 0.0354 * 2) = \text{€/mq } 43,12.$$

q)- AREE PRODUTTIVE COMMERCIALE TERRITORIALE ZONE "D6".

In queste aree sono consentiti gli insediamenti finalizzati ad attività commerciali al minuto e all'ingrosso, nonché l'ubicazione di uffici di rappresentanza.

Su tali superfici trovano ubicazione le attività commerciali, nonché i relativi servizi primari ad esse connesse quali:

- 1- mense aziendali;
- 2- attrezzature assistenziali e sanitarie di pronto intervento;
- 3- uffici di gestione e commercializzazione;
- 4- abitazioni di custodia;
- 5- attrezzature ricreative.

Su tali superfici il P.R.G. trova applicazione tramite Piani Attuativi estesi all'intera maglia considerata negli elaborati di progetto del P.R.G. nonché in ossequio a quanto dettato in particolar modo dall'art. 76 delle N.T.E.

Su tali superfici devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità territoriale = $I_{ft} = 2\ mc/mq$.

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

*Superficie realizzabile per l'artigianato e il commercio : $1 * 2,00 = mc\ 2,00$ diviso 3,50 (cubatura virtuale) = 0,57 mq*

n = 10 (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

r = 0,0354

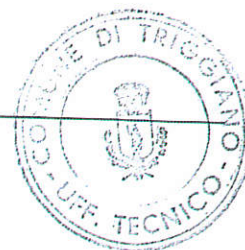
(V.o.m.i.)= non avendo a disposizione valori per i negozi per la zona a cavallo tra la zona "e1" e quella "r1", si prende in esame il valore "Min" di mercato dei negozi e magazzini della zona OMI "d1", decurtato di un ulteriore 25% come deprezzamento sul valore di riferimento preso in esame $= €\ 675,00 - 25\% = 506,25\ €/mq$.

- Data la particolare crisi del presente settore produttivo, e la mancanza di opere di urbanizzazione della zona, il valore ottenuto viene decurtato di un 30% ottenendo il seguente valore economico: $506,25€7mq - 30\% = 354,37\ €/mq$

Ambito di Zona "D6" interna al codice di zona OMI "e1" ed "r1".

V.V.I. (Zone di tipo "D6" da lottizzare) =

$$0,57 * 354,37 * 20\% / (1 + 0.0354 * 10) = \text{€/mq } 29,84.$$



r) -AREE PER ATTREZZATURE DI PUBBLICO INTERESSE. ZONE "F".

Le attrezzature di pubblico interesse sono destinate, nel loro complesso, alle attività rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi di tipo tecnico o diretti ad assicurare il controllo dell'ambiente.

Le distinzioni effettuate per le zone "F", ed indicate nelle tavole del P.R.G., rivestono carattere indicativo.

Su tali aree è consentita l'edificazione a titolo semplificativo di: **attrezzature scolastiche** di qualsiasi grado ;di attrezzature sanitarie ed ospedaliere, attrezzature destinate a servizi e al tempo libero, attrezzature destinate alla qualificazione ambientale, a parco urbano, ad attrezzature sportive, ecc.

Nelle aree per le attrezzature, come previsto nei precedenti sub-articoli: 57.1; 57.2; 57.3; 57.4; 57.5; 57.6 ; 57.7 delle N.T.E.; la costruzione di edifici ed impianti è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo per l'intera maglia e per una superficie non inferiore a mq.

10.000. Se l'intera maglia è impegnata da un'unica attrezzatura, la costruzione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario.

Nel computo del volume sarà convenzionalmente assegnata una altezza di m.5 alle aule per assemblee ed eventuali torri campanarie, qualora le altezze effettive siano superiori

Le attrezzature di pubblico interesse di cui ai numeri 57.1; 57.2; 57.3; 57.4; 57.5; 57.6;57.7 possono essere anche di iniziativa privata, ed in tale caso la loro realizzazione è preceduta da specifica convenzione al fine di garantirne e regolamentarne la costruzione e l'uso pubblico e di stabilire idonee garanzie.

Su tali superfici a seconda della loro specifica utilizzazione sono imposti dalle N.T.E. indici e parametri differenti che avendo carattere puramente indicativo, non determinano di per sè il valore di mercato:

Valore che invece può essere equiparato in perequazione solo con l'indice volumetrico attribuito alla maggior parte dei lotti compartati aditati a zone di verde e servizi , a cui il PRG ha attribuito un indice di fabbricabilità di comparto pari a 0,60 mc/mq.

Pertanto ponendo pari a 1 nella formula che segue i metri quadri di terreno di superficie fondiaria e applicando i dati sotto riportati pari a:

Superficie sf = 1 mq

Superficie realizzabile : $1 * 0,60 = mc 0,60$ diviso 3,50 (cubatura virtuale) = 0,17 mq

n = 10 (si considerano i tempi di rilascio mediato con i tempi di stesura e approvazione dell'eventuale piano attuativo)

r = 0,0354

(V.o.m.i.)= tenuto conto che tutti i comparti sono ubicati in zona centrale di tipo "b1", e in zona semicentrale di tipo "d1", il valore di mercato preso in riferimento è la media tra :

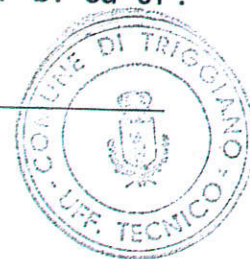
$(1.200 €/mq + 1.350 €/mq) : 2 = 1275 €/mq$

- Trattandosi di zone equiparate ai comparti servizi, per la determinazione del valore dell'area edificabile in questione, si ritiene di decurtare il valore immobiliare del 60% :
 $1.275 €/mq - 60\% = 510,00 €/mq$

Ambito di Zona "Servizi senza perequazione" interna al codice di zona OMI "b1" ed "c1".

V.V.I. (Zone di tipo "Servizi senza perequazione" da lottizzare) =

$0,17 * 510,00 * 20\% / (1 + 0,0354 * 10) = €/mq 12,81$



Alla presente determinazione si allegano come parte integrante:

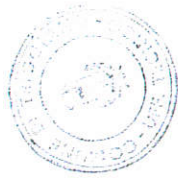
- 1) Stralcio del PRG relativo ai vari Comparti Urbani;
- 2) Stralcio riportante la Zonizzazione secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Istruttore Tecnico
(Geom. Vito Innamorato)



Il Dirigente del Settore
Assetto del Territorio
(Ing. Felice A. Rubino)

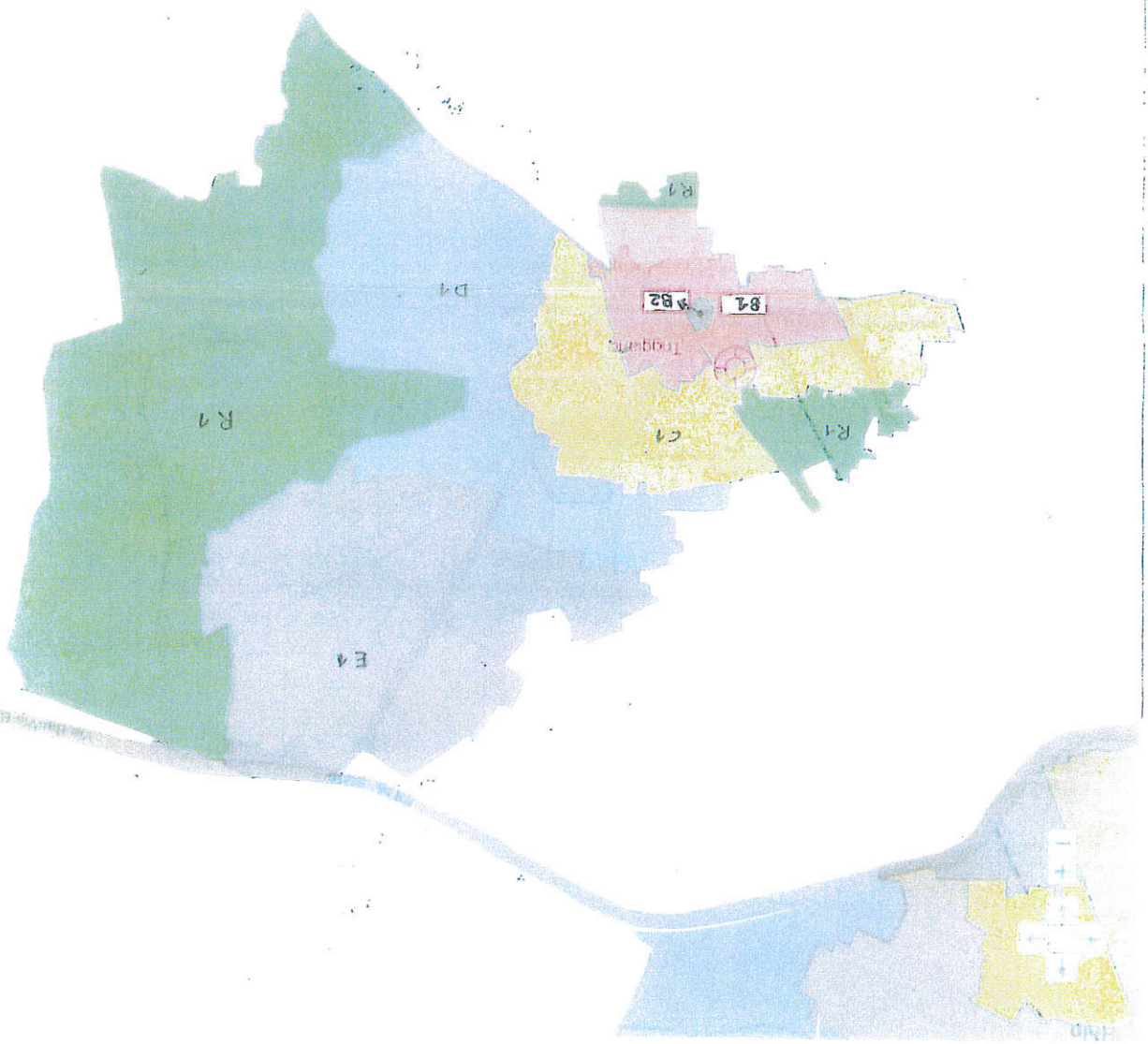
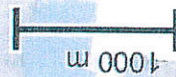




- Zona Rurale " R1 "
- Zona Suburbana " E1 "
- Zona Periferica " D1 "
- Zona Semicentrale " C1 "
- Zona Centrale " B2 "
- Zona Centrale " B1 "

ZOOM

OPACITA'



Comune: TRIGGIANO (BA) CodZona:



gentia





Data 25/11/2013	N. proposta
	142

Comune di Triggiano (BA)

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI. MISURE ORGANIZZATIVE.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

In ordine alla proposta di delibera, sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole

Li, 25/11/2013

CAPO SETTORE Settore Finanziario
PANUNZIO LUIGI / ArubaPEC S.p.A.
(Firma apposta digitalmente)

Data 25/11/2013	N. proposta
	142

Comune di Triggiano (BA)

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI. MISURE ORGANIZZATIVE.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

In ordine alla proposta di delibera, sotto il profilo della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole

Li, 25/11/2013

CAPO SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO
PANUNZIO LUIGI / ArubaPEC S.p.A.
(Firma apposta digitalmente)

La presente deliberazione è firmata digitalmente dall'Ufficiale verbalizzante ed è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 09/12/2013 e vi resterà per 15gg, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva nella medesima data di pubblicazione all'albo pretorio informatico, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Guglielmi dott.ssa Anna Maria
(Firma apposta digitalmente)
