



COMUNE DI BRINDISI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 41 del Registro 31/05/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A PARTIRE DALL'1 GENNAIO 2022 COSI' COME PREVISTO DALLA LEGGE N. 446/1997. FINE SEDUTA.

L'anno 2022, il giorno trentuno del mese di Maggio alle ore 09:30 , in Brindisi nella Sala delle adunanze consiliari , previo avviso scritto, spedito in tempo utile al domicilio di ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale di Brindisi in seduta Pubblica di Prima convocazione sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Giuseppe Cellie e con la partecipazione del Dott. Pasquale Greco Segretario Generale del Comune.

Sono intervenuti i consiglieri:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	Motolese Tiziana	X		18	Fanigliulo Valentina	X	
2	Rossi Riccardo	X		19	Antonino Alessandro	X	
3	Silvestro Belinda	X		20	Pesari Maurizio	X	
4	Le Grazie Paolo Antonio		X	21	Manfreda Antonio	X	
5	Calabrese Anna Maria	X		22	Gentile Rosella	X	
6	Antonino Gabriele	X		23	Massaro Giuseppe	X	
7	Pirelli Luana Mia	X		24	Prete Teodosio		X
8	Elefante Antonio		X	25	Gazzaneo Giulio	X	
9	Portolano Anna	X		26	Quarta Gianluca	X	
10	D'onofrio Giampaolo		X	27	Dell'anna Livia	X	
11	Vadacca Marco		X	28	Ribezzi Umberto		X
12	Carbonella Alessio	X		29	Cavalera Roberto		X
13	Oggiano Massimiliano	X		30	Lo Martire Carmela	X	
14	Valentino Salvatore	X		31	Serra Gianluca	X	
15	Loiacono Luciano	X		32	Cellie Giuseppe	X	
16	Guadalupi Lorenzo	X		33	Ciullo Giacomo	X	
17	Saponaro Ercole		X				

PRESENTI: 25 ASSENTI: 8

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

SEDUTA CONSILIARE DEL 31 MAGGIO 2022

N. 41 DEL VERBALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A PARTIRE DALL'1 GENNAIO 2022 COSI' COME PREVISTO DALLA LEGGE N. 446/1997. FINE SEDUTA. **FINE SEDUTA.**

Il Presidente del Consiglio Comunale comunica che il punto 13) degli argomenti iscritti all'ordine del giorno reca quanto indicato in oggetto e cede la parola all'Assessore BORRI che, in qualità di proponente, illustra la proposta in oggetto, come depositato agli atti nel testo che segue:

RELAZIONE DEL SETTORE

Premesso che:

ai sensi dell'art. 13 comma 3 del D.L. n.201 del 06.12.2011 ed ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio;

i "Valori orientativi Aree Fabbricabili" riferiti alle annualità 2016-2021 sono stati oggetto di analisi ed elaborazione interdisciplinare dei settori comunali proponenti, tenuto conto che i medesimi valori svolgono, per l'anno di imposta medesimo, una mera funzione orientativa e **non** sono vincolanti ai fini fiscali né per i contribuenti né per l'attività di accertamento dell'Ufficio Tributi;

il Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446 all'art. 59 "potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili" al comma 1 lettera g) dispone : "i comuni possono ...determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, 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 del contenzioso", desumendosi pertanto una facoltà e non un obbligo;

tali valori ed indici di deprezzamento, devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato;

in conseguenza, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'IMU sulla base di valori di mercato più elevati e che a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli che saranno deliberati, dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta i valori risultanti dai predetti atti pubblici.

Vista la deliberazione G.C. n. 98 del 16 aprile 2021, con la quale è stato formulato apposito indirizzo al Dirigente Settore Servizi Finanziari per l'affidamento del servizio di supporto e collaborazione al Settore Urbanistica per la individuazione e valutazione delle aree edificabili alla RTI CRESET- CREDITI, SERVIZI E TECNOLOGIE SPA/ M.T. spa, già affidataria del servizio di "riscossione coattiva dei tributi, delle sanzioni del codice della strada, dei fitti attivi e dell'imposta di soggiorno, gestione dei tributi minori, attività di supporto dell'accertamento" di cui alla

determinazione dirigenziale del Settore Servizi alla Persona, Contratti e Appalti n.62 del 31 luglio 2020;

Vista la conseguente determinazione adottata dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Tributi N. d'ordine Reg.Generale 1396 Del 01/10/2021 N. d'ordine Reg.Settore 22 / FIN Del 04/05/2021;

Vista la documentazione redatta dalla nota Società incaricata costituita dai seguenti elaborati, allegati alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale:

a) Relazione illustrativa;

b) Tabella valori;

Preso atto che dalla relazione sub a) si evince quanto segue:

“Il P.R.G. è lo strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale con lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale, disciplinandone l'attività edilizia e urbanistica. Nel territorio Comunale, le aree private libere da edificazione sono, generalmente, di due tipi:

1. zone ad immediata edificabilità in cui lo ius aedificandi è esercitabile in qualsiasi momento tramite interventi diretti, con o senza convenzione o da atto unilaterale d'obbligo alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'intervento.

2. zone sottoposte a Strumenti urbanistici attuativi in itinere o a Strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti ma con convenzione non scaduta e privi di collaudo. Ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio giova osservare come il valore dell'area sia man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stato rilasciato permesso a costruire, di area priva di p.d.c. ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.

La risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. L'edificabilità, infatti, non discende da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. Il Ministero rileva che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, che continua ad essere considerata fabbricabile e non certo terreno agricolo, influenza la quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio.”

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, individuate e disciplinate dalle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., così come correttamente riportate nello schema contenuto nella predetta relazione.

Nel paragrafo intitolato “Riferimenti del mercato immobiliare locale e suddivisione territoriale in microzone censuarie” si fa presente che l'ampiezza del territorio è tale da poterlo suddividere in microzone censuarie, con caratteristiche differenti tra loro, che influenzano anche il valore dei fabbricati su di esse insistenti e quindi anche quello delle aree su cui è consentita l'edificazione. Le fonti di cui si è avvalsa la Società incaricata dell'attività di supporto predetta per l'analisi del valore del prodotto finito riferibile al primo semestre del 2021, sono: - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Borsinoimmobiliare.it L'intero territorio comunale viene così suddiviso in zone omogenee, secondo la classificazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, che individua una zona centrale, suddivisa in 7 quartieri, una zona semicentrale, suddivisa in 7 quartieri, ed una zona periferica, suddivisa in 5 quartieri. Mettendo a confronto le suddivisioni delle due fonti, analizzando e mediando i valori del prodotto finito costruito in ciascuna zona, si giunge a determinare il valore del terreno come incidenza sul valore del prodotto finito, così come riepilogato nella Tabella sub b) allegata alla presente proposta quale parte integrante e sostanziale.

Richiamate le seguenti fonti normative:

D.L.6 dicembre 2011 n. 201, articolo 13 comma 2 che dispone: L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

- a) L'area fabbricabile è definita all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

In merito alla definizione dell'area fabbricabile, lo stesso D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, all'articolo 13 comma 3 prevede:

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 decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo.

I commi 5 e 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/1992 avevano così disciplinato:

5. Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

In tema di fabbricabilità delle aree e di conseguente definizione della base imponibile delle stesse, il legislatore con D.L. 223/2006 all'articolo 36 comma 2 ha stabilito:

2. 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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.

Il D.Lgs 15-12-1997 n. 446 - Art. 59. Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili prevede:

1. Con
regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono: [...] g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, 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”.
2. rientra
nella potestà regolamentare generale di cui all'art. 52 del D. Lgs. n. 446/97 la possibilità di

stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU; tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta. Una simile disposizione regolamentare, pertanto, avrebbe effetti differenti rispetto a quella introdotta nei regolamenti in materia di ICI, ai sensi della lettera g) dell'articolo 59, comma 1, del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, non più applicabile per l'IMU, che limitava l'esercizio del potere di accertamento ai fini ICI nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi determinati dalla Giunta. Nulla vieta, peraltro, che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l'IMU". .. Per il Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI), istituito dalla Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, articolo 1 comma 639, valgono gli stessi ragionamenti visti sin qui, dal momento che nell'ambito della base imponibile di tale entrata il legislatore si è limitato a disporre al comma 675 dell'articolo 1: La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. La Giunta Comunale con apposita deliberazione può determinare i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili ubicate nel territorio Comunale, fornendo valori di riferimento utilizzabili per calcolare facilmente l'imposta.

Tutto ciò premesso e verificata la rispondenza dei criteri e dei valori indicati alle fonti normative richiamate e alla disciplina urbanistica delle aree dettata dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., si propone l'approvazione del presente atto deliberativo relativo alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) per le annualità 2016-2021

IL DIRIGENTE del Settore SS.FF. Tributi
(dott. Gabriele Falco)

L'Assessore al Bilancio
(dott. Francesco Saponaro)

Il Funzionario amministrativo
(dott.ssa Olga Cavaliere)

La Dirigente del Settore Urbanistica
(Arch. Marina Carrozzo)

L'Assessore all'Urbanistica
(Prof. ing. Dino Borri)

Il consigliere OGGIANO illustra l'EMENDAMENTO del seguente tenore:

1. Nell'oggetto della delibera cassare da "e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) per le annualità 2016-2021" e sostituire con "a partire dall'1 gennaio 2022 così come previsto dalla legge n.446/1997". L'oggetto della delibera sarà così riformulato:
DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A PARTIRE DALL'1 GENNAIO 2022 COSI' COME PREVISTO DALLA LEGGE N. 446/1997.
2. Nel dispositivo dopo DELIBERA al punto 2 cassare da "e del Tributo sui Servizi indivisibili (TASI) per le annualità 2016-2021" e sostituire con "a partire dall'1 gennaio 2022 così come previsto dalla legge n.446/1997". Il punto 2 sarà così riformulato:
DI APPROVARE la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a partire

dall'1 gennaio 2022 così come previsto dalla legge n.446/1997, come indicati nella Tabella e Relazione allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

Dopo l'illustrazione, il Presidente del Consiglio Comunale apre la discussione alla quale prendono parte i consiglieri CIULLO, LO MARTIRE, SERRA, LO MARTIRE, PESARI e, per dichiarazione di voto, il consigliere OGGIANO.

Non essendoci altri interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, per alzata di mano, assistito dal Segretario Generale, l'emendamento del consigliere OGGIANO, che ottiene il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 25
- Consiglieri votanti n. 25

- Voti favorevoli n. 25

- Voti contrari n. ///

- Voti astenuti n. ///

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, per alzata di mano, assistito dal Segretario Generale, la proposta in oggetto così come emendata, che ottiene il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 25
- Consiglieri votanti n. 25

- Voti favorevoli n. 25

- Voti contrari n. ///

- Voti astenuti n. ///

Tanto premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione congiunta degli Assessorati al Bilancio e Urbanistica;

VISTA l'attestazione di regolarità tecnica resa dal Dirigente del Settore Urbanistica e tecnico contabile del Dirigente del Settore - Servizi Finanziari e Tributi;

DATO ATTO che i suddetti pareri sono riportati in testo integrale in calce alla presente deliberazione, di cui formano parte integrante e sostanziale;

VISTI gli articoli 42 e 49, comma 1, del D. Legislativo n.267/2000;

Con il risultato della votazione innanzi riportato

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante del presente dispositivo;
2. **DI APPROVARE** la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a partire dall'1 gennaio 2022 così come previsto dalla legge n.446/1997, come indicati nella Tabella e Relazione allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. **DI DARE ATTO** che i valori suddetti sono da ritenersi orientativi nel senso che rappresentano valori venali medi delle aree fabbricabili e non valori assoluti di stima di ogni singolo lotto in base al dettato normativo il quale per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale di mercato delle stesse giusto art. 5, comma 5°, del D.Lgs n. 504/92;
4. **DI DARE ATTO** altresì che a seguito dell'approvazione dei valori medi come determinati con il presente atto, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'IMU sulla base di valori di mercato più elevati e che a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli qui deliberati, dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta i valori risultanti dai predetti atti pubblici.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, per alzata di mano, assistito dal Segretario Generale, l'immediatamente eseguibilità, che ottiene il seguente risultato:

- Consiglieri presenti n. 25
- Consiglieri votanti n. 25

- Voti favorevoli n. 25
- Voti contrari n. ///
- Voti astenuti n. ///

Tanto premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

DICHIARA immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL.

Non essendoci altri argomenti, il Presidente del Consiglio Comunale alle ore 14,05 scioglie la seduta.

(Tutti gli interventi, seppure non riportati nel presente atto, sono integralmente contenuti nel Verbale di adunanza predisposto dalla ditta all'uopo incaricata, cui si fa espresso rinvio per la puntuale contezza dell'intero dibattito).

Del che è stato redato il presente processo verbale che, letto e confermato, viene firmato digitalmente da:

IL Presidente del Consiglio
Giuseppe Cellie

IL Segretario Generale
Dott. Pasquale Greco

(atto sottoscritto digitalmente)



Città di BRINDISI

ALLEGATO

Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI)

per le annualità 2016-2021

Tabella valori

Valori attualizzati

(€/m² di S_f) o (€/m² di S_t)

Si riportano i valori unitari (€/m² di superficie territoriale o €/m² di superficie fondiaria) per ciascuna zona territoriale e riferiti alla destinazione urbanistica prevalente all'interno della medesima.

Per le eventuali altre zonizzazioni non ricomprese si fa riferimento al valore di incidenza dell'area sul prodotto finito (€/m² di superficie lorda di pavimento).

Per le aree a servizi non ricomprese nella presente tabella si riportano i valori già in uso (Valori delle aree edificabili nel territorio comunale di Brindisi – Aggiornamento marzo 2006)

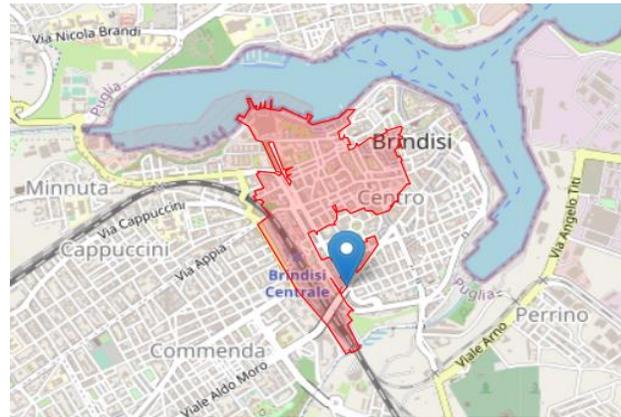
Valore fondiaria o territoriale (€/m² di S_i)					
Zonizzazione					
F1		F3		F2	F4
pianificate	Non pianificate	pianificate	Non pianificate	Non pianificate	Non pianificate
100	50	30	10	1	1

In presenza di eventuali vincoli o caratteristiche oggettive riferite allo specifico terreno, in considerazione anche dello stato di avanzamento dell'iter edificatorio, i principali indici correttivi da applicare al valore unitario, ove necessario sono i seguenti:

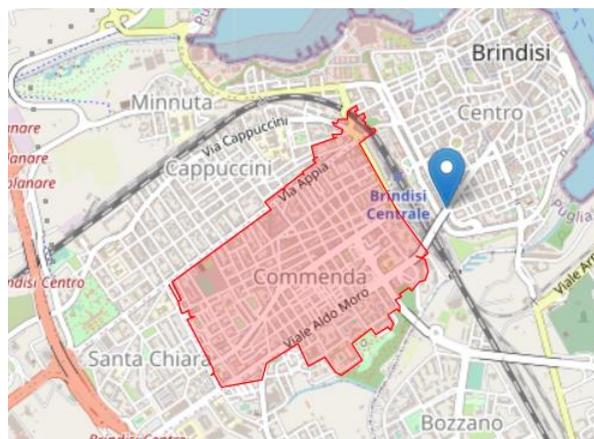
Tipologia di area	Parametro I_{ie}	Parametro I_v
Aree ad immediata edificabilità	1,00	
Aree con concessione edilizia convenzionata o SUA approvata	0,90	
Aree con concessione edilizia convenzionata o SUA non approvata	0,80	
Aree con vincoli diversi dal vincolo aeroportuale		0,75
Aree con edificabilità complementare		0.80



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _t)		
			Zonizzazione prevalente		
			A	B1	
			lfmax= 5 m ³ /m ²	lt= 3 m ³ /m ²	lf= 6 m ³ /m ²
'C.SO GARIBALDI, ROMA, UMBERTO, V.LE REGINA MARGHERITA, P.ZZE CAIROLI, VITTORIA, (EX A1) DUOMO'	221	lie=1,00	354	-	424
		lie=0,90	319	191	382
		lie=0,80	283	170	340



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	(€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)	
			Zonizzazione prevalente	
			B1	
			It= 3 m ³ /m ²	If= 6 m ³ /m ²
'VIA CARMINE, FORNARI, CONSIGLIO, INDIPENDENZA (EX A2)'	207	lie=1,00	-	398
		lie=0,90	179	358
		lie=0,80	159	318



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE COMMENDA'	201	lie=1,00	-	322
		lie=0,90	290	-
		lie=0,80	258	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _i)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE CAPPUCCINI'	198	lie=1,00	-	317
		lie=0,90	285	-
		lie=0,80	254	-



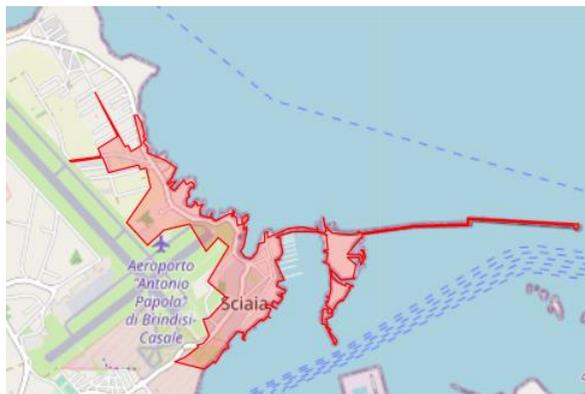
zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _i)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE S ANGELO'	198	lie=1,00	-	317
		lie=0,90	285	-
		lie=0,80	254	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _i)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE SANTA CHIARA'	207	lie=1,00	-	332
		lie=0,90	299	-
		lie=0,80	266	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _t)						
			Zonizzazione prevalente						
			B4 * (If medio = 1 m ³ /m ²)				B3		
			Zona di rischio aeroportuale A If= 0 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale B If= 1 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale C If= 3 m ³ /m ² *	Zona di rischio aeroportuale D If= 1 m ³ /m ²	lt= 2 m ³ /m ²	lf= 3 m ³ /m ²	lf= 2 m ³ / m ²
'QUARTIERE CASALE'	204	lie=1,00	-	65	65	65	-	-	131
		lie=0,90	-	59	59	59	118	177	-
		lie=0,80	-	52	52	52	105	156	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _i)			
			Zonizzazione prevalente			
			B3			
			Zona di rischio aeroportuale A I _f = 0 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale B I _f = 1 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale C I _f = 2 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale D I _f = 2m ³ /m ²
'LOCALITA' SCIAIA, MATERDOMINI'	200	lie=1,00	-	64	128	128
		lie=0,90	-	58	115	115
		lie=0,80	-	51	102	102



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _t)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE S. ELIA'	175	lie=1,00	-	292
		lie=0,90	263	-
		lie=0,80	234	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _i)	
			Zonizzazione prevalente	
			B2	
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE BOZZANO'	187	lie=1,00	-	300
		lie=0,90	270	-
		lie=0,80	240	-



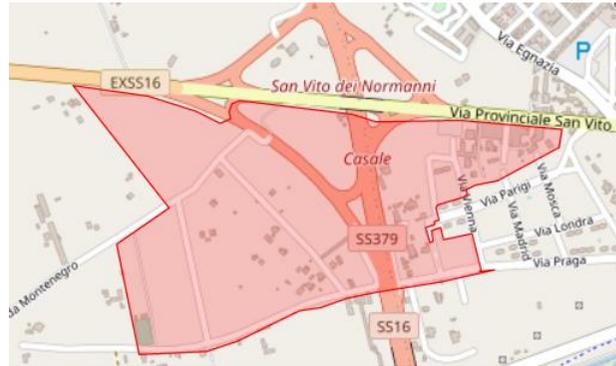
zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _t)		
			Zonizzazione prevalente		
			B2		D2
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²	It= 2,5 m ³ /m ²
'QUARTIERE LA ROSA'	164	lie=1,00	-	262	
		lie=0,90	236	-	-
		lie=0,80	210	-	-
	98	lie=1,00	-	-	-
		lie=0,90	-	-	35
		lie=0,80	-	-	31



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)
			Zonizzazione prevalente
			C1
			It= 1,5 m ³ /m ²
'QUARTIERE PERRINO'	179	lie=1,00	86
		lie=0,90	77
		lie=0,80	69



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di SIp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)									
			Zonizzazione prevalente									
			B4 * (If medio = 1 m ³ /m ²)				B2				B2	
			Zona di rischio aeroportuale A If= 0 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale B If= 1 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale C If= 3 m ³ /m ² *	Zona di rischio aeroportuale D If= 1 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale A If= 0 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale B If= 1 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale C If= 3 m ³ /m ²	Zona di rischio aeroportuale D If= 5 m ³ /m ²	It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²
'QUARTIERE PARADISO-MINNUTA'	173	lie=1,00	-	55	55	55	-	55	166	277	-	277
		lie=0,90	-	50	50	50	-	50	149	249	249	-
		lie=0,80	-	44	44	44	-	44	133	222	222	-



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di Slp)	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)
			Zonizzazione prevalente
			F4
			It= 1 m ³ /m ²
'QUARTIERE MONTENEGRO'	163	lie=1,00	52
		lie=0,90	47
		lie=0,80	42



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _f) o (€/m ² di S _t)		
			Zonizzazione prevalente		
			B2		D2
			It= 5 m ³ /m ²	If= 5 m ³ /m ²	It= 2,5 m ³ /m ²
'QUARTIERE TUTURANO'	163	lie=1,00	-	243	
		lie=0,90	219	-	-
		lie=0,80	194	-	-
	64	lie=1,00	-	-	-
		lie=0,90	-	-	23
		lie=0,80	-	-	20



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)
			Zonizzazione prevalente
			E
			If= 0,03m ³ /m ²
'LOC. SBITRI, INTAPPIATE, BETLEMME, GIANCOLA, APANI'	174	lie=1,00	1,67
		lie=0,90	1,50
		lie=0,80	1,33



zona	Incidenza area Ia (€/m2 di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m2 di S _f) o (€/m2 di S _t)
			Zonizzazione prevalente
			D3
			It= 2,5 m ³ /m ²
'ZONA INDUSTRIALE'	109	lie=1,00	-
		lie=0,90	39
		lie=0,80	35



zona	Incidenza area Ia (€/m ² di S _{lp})	iter	Valore fondiaria o territoriale (€/m ² di S _i) o (€/m ² di S _t)
			Zonizzazione prevalente
			E
			I _f = 0,03m ³ /m ²
'VILLINI CASE SPARSE - REGIONE AGRARIA N.3'	139	lie=1,00	1,33
		lie=0,90	1,20
		lie=0,80	1,06

5.3. Esempi di determinazione del valore di un'area

Per semplificare il calcolo corretto, per l'individuazione di un'area fabbricabile tipo, proponiamo di seguito due esempi.

Caso 1) Ipotizzando un'area in zona centrale – quartiere Santa Chiara con destinazione urbanistica B2, con superficie edificabile pari a $S = 500 \text{ m}^2$, $I_t = 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, concessione edilizia convenzionata approvata.

Considerato:

- altezza virtuale $h = 3,00 \text{ m}$
- $V_a = 207 \text{ €/m}^2$ di S_{lp}
- $V_a = 199 \text{ €/m}^2$ di S_{lp} attualizzato
- il parametro correttivo $I_{ie} = 0,90$
- $S_{lp} = 833 \text{ m}^2$

Ricaviamo:

- $V_a = 179 \text{ €/m}^2$ di S_{lp} , valore unitario dell'area per metro quadrato di superficie lorda costruibile
- $V_a = 149.040 \text{ €}$, valore complessivo dell'area
- $V_{at} = 299 \text{ €/m}^2$ di superficie fondiaria, valore unitario dell'area per metro quadrato di superficie fondiaria costruibile
- $V_a = 60 \text{ €/m}^3$, valore unitario dell'area per metro cubo costruibile

Caso 2) Ipotizzando un'area in zona semicentrale – quartiere La Rosa con destinazione urbanistica D2, con superficie edificabile pari a $S = 3000 \text{ m}^2$, $I_t = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, concessione edilizia convenzionata non approvata.

Considerato:

- altezza virtuale $h = 6,00 \text{ m}$
- $S_{lp} = 1.250 \text{ m}^2$
- $V_a = 98 \text{ €/m}^2$ di S_{lp}
- $V_a = 94 \text{ €/m}^2$ di S_{lp} attualizzato
- il parametro correttivo $I_{ie} = 0,80$

Ricaviamo:

- $V_a = 75 \text{ €/m}^2$ di S_{lp} , valore unitario dell'area per metro quadrato di superficie lorda costruibile
- $V_a = 94.000 \text{ €}$, valore complessivo dell'area
- $V_{at} = 31 \text{ €/m}^2$ di superficie territoriale, valore unitario dell'area per metro quadrato di superficie territoriale costruibile