

ORIGINALE

N. 79

Del 16/06/2022



COMUNE DI CURTI

PROVINCIA DI CASERTA

ORIGINALE DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – Determinazione Valore Aree fabbricabili – anno 2022

L'anno **DUEMILAVENTIDUE**, il giorno **SEDICI** del mese di **GIUGNO**, alle ore **15,30** si è riunita la seduta della giunta comunale, convocata con appositi avvisi, che convenzionalmente si è svolta presso la sede istituzionale del Comune con l'intervento dei Signori;

		PRESENTI	ASSENTI
Antonio RAIANO	SINDACO	SI	
Leopoldo DI MARZIO	VICE SINDACO	SI	
Jolanda MAILE	ASSESSORE		SI
Michele ASCIORE	ASSESSORE	SI	
Carolina RUSSO	ASSESSORE	SI	

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza, curando la verbalizzazione (art.97, comma 4°, D. Lgs. 267/2000) il Segretario Comunale Dott.ssa Chiara Migliore.

Presiede Dott. Antonio Raiano nella sua qualità di Sindaco, il quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione;

Ritenuto la stessa sufficientemente motivata e condividendone e facendo proprie senza riserve il contenuto della medesima, al quale integralmente si rinvia anche per quanto riguarda i riferimenti normativi;

Visti gli allegati pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art 49, comma 1 e art 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000 dai Responsabili dei Servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile.

Con voti unanimi e favorevoli espressi nelle forme di legge

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Con separata ed unanime votazione palese e favorevole,

DELIBERA

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art. 134 del T.U n. 267/2000.

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'adozione del presente atto deliberativo avente ad oggetto:
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – Determinazione Valore Aree fabbricabili – anno 2022.

Premesso che:

- il comma 639 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147 aveva istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'imposta unica comunale (Iuc);
- la predetta Iuc era composta dall'imposta municipale propria (Imu), dalla tassa sui rifiuti (Tari) e dal tributo per i servizi indivisibili (Tasi);
- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (Iuc) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) e, nel contempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato l'imposta municipale propria (Imu);

Visto l'art. 52, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446:

Visto l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha previsto che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.**”*

Visto il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 5, in data 08/06/2020 ed in particolare l'articolo 9 commi 7,8 e 9 che testualmente recitano:

7. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

8. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

9. Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, il Consiglio Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i

valori venali di riferimento dei terreni edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente.

Considerato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 23 del 19/07/2021 avente ad oggetto: "Piano Urbanistico Comunale e Relativo Rapporto Ambientale" è stato approvato il PUC;

Visti:

- l'art. 151, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che dispone che il bilancio di previsione deve essere approvato entro il 31 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento; il predetto termine può essere differito con decreto del Ministro dell'Interno;
- il Decreto del Ministero dell'interno del 24 dicembre 2021, pubblicato in GU n 309 del 30.12.2021, di proroga del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali al 31 marzo 2022;
- la legge 15/2022 di ulteriore proroga del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali al 31/05/2022;
- il Decreto del Ministero dell'interno del 31 Maggio 2022, pubblicato in GU n° 127 del 01.06.2022, che ha ulteriormente differito il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali al 30/06/2022;

Visto inoltre l'art. 172 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 267/2000 che testualmente recita: "Al bilancio di previsione sono allegati i documenti previsti dall'art. 11, comma 3, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni, e i seguenti documenti: "c) le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonche', per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi;

Considerato che l'art. 1, comma 169 della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), dispone che:

- «169. Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.»;

Ritenuto opportuno procedere ad una idonea determinazione del Valore delle Aree Edificabili ricadenti nel territorio comunale;

Vista la Relazione predisposta dal Responsabile Dei Servizi Tecnici 2, in data 14/06/2022 prot. n°8563 che si allega alla presente, Allegato A, per formarne parte integrante e sostanziale;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

Visto l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

propone di D E L I B E R A R E

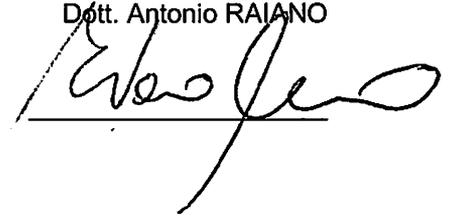
1. di approvare le premesse a formare parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di prendere atto della Relazione predisposta dal Responsabile Dei Servizi Tecnici 2, in data 14/06/2022 prot. n° 5863 che si allega alla presente, Allegato A, per formarne parte integrante e sostanziale;

Pretorio Online dell'Ente;

8. di pubblicare copia del presente atto deliberativo in apposita sezione del sito <https://www.comune.curti.ce.it/>.

Il Sindaco

Dott. Antonio RAIANO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio RAIANO', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive, with a long, sweeping tail that extends downwards and to the right.

3. di determinare il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.), per zone omogenee, come da seguente prospetto:

ZTA PUC		V.V.M TOTALE €/mq
A	ZONA OMOGENEA URBANA DEL NUCLEO STORICO AMBIENTALE	180,00 €/mq
B1	ZONE OMOGENEE SATURE MISTE	170,00 €/mq
B2	ZONE OMOGENEE URBANE RESIDENZIALI E CONSOLIDATE	157,54 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE FUORI COMPARTO	144,08 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 1	112,42 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 2	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 3	112,42 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 4	140,92 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 5	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 6	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 7	128,25€/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 8	119,54 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 9	136,96 €/mq
B4	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE PERIFERICA	114,79 €/mq
D1	ZONA OMOGENEA PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE (A RISCHIO ELEVATO)	101,90 €/mq
D2	ZONA OMOGENEA DEL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVA ARTIGIANALE	97,07€/mq
F1	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE CULTURALI COMPENSORIALI	74,81€/mq
F2	ZONE F2 ATTREZZATURA ASSISTENZIALE PUBBLICA (CENTRO ANZIANI)	36,46€/mq
G1	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURA TERZIARIA ESISTENTE	166,25 €/mq
G2	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE ASSISTENZIALI(CENTRO ANZIANI)	115,94€/mq
G3	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE DIREZIONALI	199,50 €/mq
G4	SERVIZI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	49,88 €/mq
G5	ZONA OMOGENEA PER IL NUOVO POLO COMMERCIALE	143,33 €/mq
G6	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE	49,88 €/mq

4. di dare atto che i valori sopra determinati si applicano a decorrere dal 01/01/2022;
5. di trasmettere copia del presente atto al Responsabile del Servizio Finanziario ai fini dell'adozione degli adempimenti conseguenziali;
6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del decreto legislativo n. 267 del 2000;
7. di trasmettere copia della presente Deliberazione al Messo Comunale ai fini della pubblicazione all'Albo

Al Sindaco del Comune di Curti
Al Responsabile dell'Area Finanziaria
Al Responsabile Servizi Tecnici 1
Al Segretario Comunale
Loro SEDI

RELAZIONE TECNICA

Determinazione dei valori delle aree fabbricabili nel Comune di Curti

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Flaviana Ciccarelli, nella qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici 2 del Comune di Curti, ai fini dell'aggiornamento dei valori IMU delle aree fabbricabili relaziona quanto segue.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione ai fini I.M.U. , Imposta Municipale Unica disciplinata dalla Legge 160/2019 art. 1 commi da 739 a 783.

Il D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità"*. Il comma 2 dell'art. 36 del D.L.223/2006 ha inoltre stabilito che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

DEFINIZIONE DI VALORE VENALE IN COMMERCIO

L'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ha previsto che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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."*

Si intende per "valore venale in comune commercio" di un'area edificabile, come citato dall'art. 5 del D. Lgs. 504/92, il valore quantificato con il procedimento sintetico comparativo in ragione della presenza sul mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima, e dei valori riportati sugli atti pubblici di vendita, sempre di beni analoghi. Il calcolo del valore venale in comune commercio deve considerare altresì una serie di elementi, quali la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita nonché gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

Inoltre occorre propedeuticamente richiamare il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 5, in data 08/06/2020 ed in particolare l'articolo 9 commi 7,8 e 9 che testualmente recitano:

7. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio

dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

8. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

9. Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, il Consiglio Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente.

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- ✓ uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- ✓ la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

La presente relazione viene redatta allo scopo di determinare il più probabile valore venale unitario, in riferimento alle zone territoriali omogenee e alla loro potenzialità edificatoria, così come individuate dal nuovo strumento urbanistico approvato con D.C.C. n.23 del 19/07/2021, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi che vanno ad incidere sul valore venale, pertanto tale valore potrebbe differire dal valore di mercato specifico di un determinato terreno, alla cui stima concorrono anche fattori di natura soggettiva, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione. Di seguito

LA ZONIZZAZIONE NEL NUOVO PUC

Il Puc suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444 del 2/04/1968. Le aree oggetto della presente perizia sono quelle con le seguenti destinazioni ai sensi delle vigenti N.T.A.

Per ciascuna zona le norme tecniche attuative del PUC indicano i parametri urbanistici, come il lotto minimo d'intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria e territoriale, rapporto massimo di copertura, altezza massima, che esprimono la potenzialità edificatoria dell'area e in taluni casi l'inedificabilità relativa o vincolo di destinazione, che rimane subordinata al parere favorevole di chi ha emesso il vincolo o all'unica destinazione consentita, di fatto l'apposizione di tali vincoli non incide sulla natura del bene bensì sulla determinazione del valore.

OSSERVATORIO OMI

Per determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili, non essendo ancora disponibile una banca dati ufficiale dell'Agenzia delle Entrate o altro istituto governativo, è necessario seguire un procedimento deduttivo partendo dai dati di riferimento del valore degli immobili, forniti dall'Agenzia delle Entrate con il rapporto immobiliare, in cui all'oggi sono confluiti i dati delle compravendite immobiliari avvenute fino alla fine dell'anno 2021. I dati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia stessa, nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), che è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente delle quotazioni immobiliari. È 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. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai Comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. 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 anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente si è proceduto come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO** In pratica il più probabile valore venale dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Al fine della determinazione del probabile valore delle aree si fa riferimento ai seguenti elementi:

1. Quotazione immobiliare media ricavata dalla quotazione OMI;
2. Parametri urbanistici della zona di riferimento da cui è possibile ricavare la superficie lorda della costruzione;
3. Incidenza del terreno sul valore della costruzione riconducibile al **20%** nel mercato immobiliare corrente (aliquota di permuta), tenuto conto in particolare delle mutate condizioni di mercato derivanti dalla condizione di stagnazione dell'attività edilizia che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili con notevole incremento dell'offerta sul mercato con conseguente diminuzione dei relativi prezzi;
4. 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 progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area, 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 3 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. L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari al valore medio per l'anno 2022 (1.82%) della somma delle medie annue del tasso fisso e del tasso variabile determinati dalla Banca d'Italia per i mutui

con garanzia ipotecaria (Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura). Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle NTA, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizza ai fini della presente stima nel 20%, in virtù della considerazione 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. Nella presente relazione di stima si ritiene di poter adottare un valore di incidenza del terreno pari al 20%.

DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE

Per determinare in via generale il più probabile valore venale di riferimento delle aree seguendo i criteri sopra illustrati, si considerano i seguenti dati:

1. Superficie indicativa dell'area (tale parametro è influente ai fini della stima);
2. Indice di fabbricabilità dell'area e/o di utilizzazione fondiaria;
3. Superficie realizzabile del fabbricato (SL costr.);
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 calcolata la superficie realizzabile si procederà ad applicare la percentuale di incidenza (aliquota di permuta) come sopra stabilita al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie indicativa dell'area considerata

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. Nella casistica residenziale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

L'operazione sin qui descritta si esplicita attraverso la seguente funzione:

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r)^n$$

Dove:

- V.V.I. / mq è il valore venale del terreno al metro quadrato ai fini IMU;
- SL costr è la superficie lorda indicativa 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;
- 20 % è la percentuale di incidenza media dell'area sul valore del fabbricato;
- $(1+r)^n$ è l'attualizzazione.

In particolare per $1/(1+r)^n = 1/(1+0,0182)^3$ dove n=3 anni (permesso di costruire), n=5 anni (piano attuativo convenzionato non urbanizzato). Il tasso d'interesse sui mutui considerato ai fini della presente stima fa riferimento al mese di aprile 2022 e fissato pari a 1,82% (fonte Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Maggio 2022-Sintesi Associazione Bancaria Italiana).

Per cui avremo per l'indice $1/(1+r)^n$

- Per aree assoggettate a Permesso di Costruire = 0,95;
- Per aree assoggettate a Piano Attuativo Convenzionato non Urbanizzato = 0,91.

ZONA A OMOGENEA URBANA DEL NUCLEO STORICO AMBIENTALE

Le zone comprese nel centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Curti qualificato da insediamenti di antica formazione. La possibilità edificatoria è limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, a interventi di demolizione / ricostruzione o sostituzione edilizia, ovvero con possibilità solo in presenza di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata limitatamente alla realizzazione delle volumetrie ivi previste. Comunque questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato. Lo strumento urbanistico non fornisce indici urbanistici, escludendo interventi di nuova edificazione su aree libere, pertanto la valutazione di queste aree in funzione del procedimento di stima adottato non è attuabile. Si attribuisce un valore puramente indicativo di **180,00€/mq** (in affinità con le valutazioni degli ambiti limitrofi).

ZONA B1 OMOGENEE SATURE MISTE

Le zone, disposte in fregio alla Strada Statale Appia, risultano sostanzialmente sature e qualificate dalla presenza, ai piani bassi, di attività commerciali di livello comprensoriale connesse all'asse di attraversamento; è comunque non marginale la consistenza di carattere residenziale ai piani superiori. Gli interventi in zona, non essendovi ulteriori spazi per nuova edificazione, riguardano la possibilità di ristrutturazione o di sostituzione edilizia; tali interventi potranno conseguire incrementi volumetrici nel limite del 15% della cubatura preesistente, e nel caso di modifica di destinazione d'uso volta ad incrementare l'entità delle attività produttive (con corrispettiva riduzione di quelle residenziali) può acquisire una premialità in termini volumetrici dell'ulteriore 10%, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico. Anche in questo caso lo strumento urbanistico non fornisce indici urbanistici, pertanto la valutazione di queste aree in funzione del procedimento di stima adottato non è attuabile. Si attribuisce un valore puramente indicativo di **170,00€/mq** (in affinità con le valutazioni degli ambiti limitrofi dei comuni confinanti).

ZONA B2 OMOGENEE URBANE RESIDENZIALI E CONSOLIDATE

Le zone di insediamento residenziale del Comune di Curti, caratteri insediativi sono quelli di un tessuto di notevole densità nell'uso delle superfici, le residue poche superfici libere ed utilizzabili a fine edificatorio potranno usufruire di un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,50 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di un distinto indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,35 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1500 mc e per funzioni complementari pari a 350 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 500 mq (funzione residenziale) e 117 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (500mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{118,75€/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (117mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{38,79€/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 118,75€/mq + 38,79€/mq = 157,54 €/mq}$$

ZONA B3 RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE

1. FUORI COMPARTO

Le zone di più recente edificazione con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di interventi localizzati di integrazione ed infittimento nonché di eventuali ristrutturazioni dell'esistente. Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,40 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1400 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 467 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (467mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{110,83€/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (100mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{33,25€/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 110,83€/mq + 33,25€/mq = 144,08 €/mq}$$

2. COMPARTO 1 (C1)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,00 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1000 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 333 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (333mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{79,17€/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (100mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{33,25€/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 79,17€/mq + 33,25€/mq = 112,42 €/mq}$$

3. COMPARTO 2 (C2)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,10 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non

specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1100 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 367 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (367mq \times 1250\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{87,08\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (100mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{33,25\text{€}/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 87,08\text{€}/mq + 33,25\text{€}/mq = 120,33\text{€}/mq}$$

4. COMPARTO 3 (C3)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,00 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1000 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 333 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (333mq \times 1250\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{79,17\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (100mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{33,25\text{€}/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 79,17\text{€}/mq + 33,25\text{€}/mq = 112,42\text{€}/mq}$$

5. COMPARTO 4 (C4)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,50 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,20 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura

geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1500 mc e per funzioni complementari pari a 200 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 500 mq (funzione residenziale) e 67 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r)^n = (500mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 118,75€/mq$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r)^n = (67mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 22,17€/mq$$

$$V.V.I./mq = 118,75€/mq + 22,17€/mq = 140,92 €/mq$$

6. COMPARTO 5-6 (C5-C6)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,10 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1100 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 367 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r)^n = (367mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 87,08€/mq$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r)^n = (100mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 33,25€/mq$$

$$V.V.I./mq = 87,08€/mq + 33,25€/mq = 120,33 €/mq$$

7. COMPARTO 7 (C7)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,20 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,30 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1200 mc e per funzioni complementari pari a 300 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 400 mq (funzione residenziale) e 100 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene

quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (400mq \times 1250\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{95,00\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (100mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{33,25\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = 95,00\text{€}/mq + 33,25\text{€}/mq = \underline{128,25 \text{€}/mq}$$

8. COMPARTO 8 (C8)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,30 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,15 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1300 mc e per funzioni complementari pari a 150 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 433 mq (funzione residenziale) e 50 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (433mq \times 1250\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{102,92\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (50mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{16,63\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = 102,92\text{€}/mq + 16,63\text{€}/mq = \underline{119,54 \text{€}/mq}$$

9. COMPARTO 9 (C9)

Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,45 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,20 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1450 mc e per funzioni complementari pari a 200 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 483 mq (funzione residenziale) e 67 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (483mq \times 1250\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{114,79\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (67mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{22,17\text{€}/mq}$$

$$V.V.I./mq = 114,79\text{€}/mq + 22,17\text{€}/mq = \underline{136,96\text{€}/mq}$$

ZONA B4 RESIDENZIALE PERIFERICA

La zona, collocata a valle dell'asse ferroviario che ne costituisce elemento di parziale separazione dal restante insediamento urbano, condivide i caratteri dell'edificato tradizionale del confinante Comune di Macerata Campania, di cui è posta in contiguità. Detti caratteri appaiono simili a quelli registrati per la zona B2. Sono consentite nuove costruzioni sulle aree libere non ricadenti nei comparti con un indice di fabbricabilità fondiaria ad uso abitativo di **1,10 mc/mq**; è consentita, inoltre, l'integrazione di tale edificazione con funzioni non specificamente abitative ma ad esse connesse (attrezzature private, attrezzature culturali e direzionali, attrezzature per lo spettacolo e lo svago, attrezzature commerciali, laboratori artigiani e sussidiari alle attività commerciali, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, depositi), usufruendo di uno specifico indice di fabbricabilità fondiaria pari a **0,25 mc/mq**. In considerazione della presenza del doppio indice (residenziale e complementare), si procede separatamente al calcolo dei valori riferiti ai singoli indici adottando i valori Medi OMI rispettivamente residenziali e commerciali, pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene un volume realizzabile abitativo pari a 1100 mc e per funzioni complementari pari a 250 mc, dividendo questi ultimi per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 367 mq (funzione residenziale) e 83 mq (funzione complementare), considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1250 €/mq (funzione residenziale) e 1750 €/mq (funzione complementare), fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (367mq \times 1250€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{87,08€/mq}$$

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (83mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = \underline{22,71€/mq}$$

$$\underline{V.V.I./mq = 87,08€/mq + 22,71€/mq = 114,79€/mq}$$

Riassumendo si ottiene la seguente tabella per le zone B

ZTA PUC	IFR Mc/mq	IFC Mc/mq	OMI MEDIO residenziale €/mq	OMI MEDIO commerciale €/mq	Incidenza 20%	Att.	Sup.lorda Res. mq	V.V.M. €/mq	Sup.lorda Res. mq	V.V.M. €/mq	V.V.M TOTALE €/mq
B2	1,5	0,35	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	500	118,75	117	38,79	157,54
B3	1,4	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	467	110,83	100	33,25	144,08
B3	1	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	333	79,17	100	33,25	112,42
B3	1,1	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	367	87,08	100	33,25	120,33
B3	1	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	333	79,17	100	33,25	112,42
B3	1,5	0,2	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	500	118,75	67	22,17	140,92
B3	1,1	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	367	87,08	100	33,25	120,33
B3	1,1	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	367	87,08	100	33,25	120,33
B3	1,2	0,3	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	400	95,00	100	33,25	128,25
B3	1,3	0,15	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	433	102,92	50	16,63	119,54
B3	1,45	0,2	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	483	114,79	67	22,17	136,96

B4	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE PERIFERICA	1,1	0,25	1.250,00	1.750,00	0,20	0,95	367	87,08	83	27,71	114,79
----	--	-----	------	----------	----------	------	------	-----	-------	----	-------	--------

ZONA D1 ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE (A RISCHIO ELEVATO)

La Zona D1 è destinata ad attività produttive industriali, ospita un impianto di stoccaggio carburanti ed è classificato di rischio elevato ai sensi degli articoli 4 e 6 del DPR n. 175/1988, e smi. Le disposizioni urbanistiche da fare valere in zona sono quelle dettate dal relativo Piano di sicurezza dell'impianto, secondo quanto controllato ed assentito dal corrispondente Piano di livello provinciale. L'eventuale auspicata delocalizzazione e riconversione dell'attività è incentivata con la indicazione della regolamentazione attivabile subordinatamente al concreto e completo allontanamento dell'attività a rischio: in caso di delocalizzazione all'area potrà essere riconosciuta la destinazione di zona G1 e attribuiti i valori di seguito determinati per la zona G1. Lo strumento urbanistico non fissa nessun indice, riscontrando che nel nuovo PUC la zona omogenea D1 corrisponde alla omogenea zona D1 del PRG, è possibile adottare i valori fissati dalla delibera di G.C.n. 57 del 06/06/2012 pari a 101,90€/mq

ZONA D2 PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ARTIGIANALE

La zona comprende le aree necessarie per l'espansione delle iniziative economiche di carattere, artigiano, commerciale all'ingrosso e simili nonché per la delocalizzazione delle attività produttive contrastanti con la collocazione urbana. Il piano si attua mediante intervento di iniziativa pubblica o anche privata. Il piano si attua mediante intervento di iniziativa pubblica o anche privata: nel primo caso si farà ricorso ad un PIP esteso all'intera zona, nel secondo caso attraverso lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona. Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,5 mq/mq e altezza massima 7,50m. L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 2,5 mc/mq, le destinazioni previste sono sia produttive che commerciali. Naturalmente per quanto riguarda i valori O.M.I. è necessario considerare caso per caso quelli riferiti alla relativa destinazione produttiva, commerciale o direzionale. Considerato che il valore O.M.I. delle suddette destinazioni d'uso non è disponibile in banca dati per tutte le Zone Urbanistiche, per le aree in cui tale dato non è presente, si procede, come di seguito, alla sua determinazione in via approssimativa considerando le differenze in proporzione tra i vari valori disponibili. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando un indice di fabbricabilità territoriale è fissato in 2,5 mc/mq e dividendo quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione per destinazione terziaria (h max/2) e cioè circa 3,75 metri, si ottiene una superficie lorda indicativa di 667 mq, fissando il valore n uguale a 5 (durata piano attuativo) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), e considerando un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a €/mq 800,00, ricavato dalla media del valore minimo di zone limitrofe per insediamenti produttivi (400 €/mq) e il valore minimo per la zona commerciale di Curti (1200€/mq) si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (667mq \times 800€/mq \times 0,2 \times 0,91)/1000 = \underline{97,07€/mq}$$

ZONA F1 PER ATTREZZATURE CULTURALI COMPENSORIALI

La zona, caratterizzata dall'emergenze di natura architettonica del complesso edilizio di Palazzo Pascale e del giardino annesso è deputata ad assumere il ruolo ed il valore di polo culturale di elevato livello, mediante uno

specifico intervento di restauro e la creazione di un piccolo "Centro congressi". Lo strumento non fissa nessun indice, si procede pertanto in maniera analoga rispetto a quanto sopra enunciato. Si stima un rapporto di copertura pari al 0,45 mq/mq dell'intera area, che in termini di superficie equivale a 2295 mq, fissando il valore n uguale a 3 (permesso di costruire) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), e considerando un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a €/mq 1750 decurtato della metà in ragione del vincolo , si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (2295mq \times 875€/mq \times 0,2 \times 0,91)/5100 = \underline{74,81€/mq}$$

ZONA F2 ATTREZZATURA ASSISTENZIALE PUBBLICA (CENTRO ANZIANI)

All'esistente attrezzatura socio sanitaria, di cui viene confermata la destinazione, possono essere consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuali integrazioni volumetriche nei limiti del 10% del preesistente. Lo strumento urbanistico non fissa indici, si assume come dato di superficie quello ricavato dalla Perizia di Stima "PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE INERENTE AL BENE IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CURTI (CE) ALLA VIA R.SANZIO "CASA ALBERGO PER ANZIANI E ATTUALE SEDE DI STRUTTURA SOCIO-SANITARIA" pari a mq 1633, si considera l'intera estensione del lotto che è pari a mq. 9.360,00 individuata in Catasto Terreni al Foglio 1, particella n° 356, fissando il valore n uguale a 3 (durata piano attuativo) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), e considerando un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a €/mq 1100,00, ricavato dalla media del valore massimo per tipologia residenziale (1000€/mq) e il valore minimo per tipologia commerciale(1200 €/mq), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (1633mq \times 1100€/mq \times 0,2 \times 0,95)/9360 = \underline{36,46€/mq}$$

ZONA F3 ATTREZZATURA STAZIONE FERROVIARIA

La zona destinata ad ospitare la nuova Stazione ferroviaria, in ragione del programma in atto di riconversione della tratta ferroviaria in metropolitana regionale. La zona F3 ricade all'interno delle fasce di rispetto della ferrovia (Tavola 4_VINCOLI), per le quali ai sensi dell'art. 20 Lettera B) delle N.T.A. non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico; ai sensi dell'Art. 49 del DPR n. 753/80 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Il V.V.I che viene attribuito è pari al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla provincia di Caserta anno riferimento 2018.

ZONA F4 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Le zone esistenti o di nuovo impianto, destinate ad attrezzature tecnologiche, rispettivamente, per centrale di trasformazione elettrica e per isola ecologica, sono suscettibili di interventi edilizi diretti secondo le esigenze di manutenzione, di ristrutturazione o di costruzione degli impianti. Il V.V.I che viene attribuito è pari al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla provincia di Caserta anno riferimento 2018.

ZONA F5 ATTREZZATURE CIMITERIALI

In tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito Regolamento avente natura e contenuto di Piano Urbanistico Attuativo. Il V.V.I che viene attribuito è pari al Valore Agricolo Medio (V.A.M.) reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate in riferimento alla provincia di Caserta anno riferimento 2018.

ZONA G1 ATTREZZATURA TERZIARIA ESISTENTE

La zone destinate ad attrezzature terziarie esistenti aventi una presenza di tipo puntuale, prevalentemente concentrata lungo la Strada Statale Appia. Il massimo rapporto di copertura fondiario in zona non potrà eccedere il valore di 0,5 mq/mq e altezza massima 15m. Unica differenza sta nel fatto che per la determinazione della superficie realizzabile della costruzione finita si tiene conto dell'indice di copertura max ammessa sul lotto, che è già stabilita dalle disposizioni normative. In zona produttiva occorre comunque considerare anche l'altezza max consentita nelle varie zone, essendo questo un dato molto sensibile soprattutto in correlazione agli immobili a destinazione logistica. Il valore, è anche in questo caso, condizionato dal parametro n= 3 perchè soggetto a piano attuativo. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando rapporto di copertura pari a 0,5 mq/mq, una superficie coperta massima di 500 mq, fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), e considerando un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a €/mq 1750,00 si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (500mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 166,25\text{€}/mq$$

ZONA G2 ATTREZZATURE PRIVATE ASSISTENZIALI (CENTRO ANZIANI)

Le zone destinate ad attrezzature private assistenziali, per tali attrezzature va conservata l'attuale destinazione. Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, con eventuali integrazioni volumetriche nei limiti del 10% del preesistente, a condizione che siano utilizzati materiali e tecniche edilizie sostenibili e per la riduzione del dispendio energetico. Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale, dovranno essere inquadrare in progetti unitari, che dimostrino la coerenza delle eventuali funzioni integrative con la destinazione preesistente. Lo strumento urbanistico non fissa nessun indice. Si considera una superficie pari a mq 7600, si considera un'estensione del lotto che è pari a mq. 13700, fissando il valore n uguale a 3 (durata piano attuativo) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), e considerando un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a €/mq 1100,00, ricavato dalla media del valore massimo per tipologia residenziale (1000€/mq) e il valore minimo per tipologia commerciale(1200 €/mq), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (7600mq \times 1100\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/13700 = 115,94\text{€}/mq$$

ZONA G3 TERZIARIA DIREZIONALE

La zona è destinata alle attrezzature terziarie e di servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, risulta individuata dal piano in relazione alle prossimità alla nuova stazione metropolitana. Per le aree ricadenti in tali ambiti lo strumento urbanistico fissa come rapporto un indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,60 mq/mq. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando un indice di utilizzazione fondiaria si ottiene una superficie lorda indicativa di 600 mq, considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1750 €/mq fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \ n = (600mq \times 1750\text{€}/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 199,50\text{€}/mq$$

ZONA G4 SERVIZI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

La zona è destinata attrezzature di pubblica utilità quali le strutture distributive di servizio per l'approvvigionamento dei carburanti ed annesso utilità. Per le aree ricadenti in tali ambiti lo strumento urbanistico fissa come rapporto di copertura un valore pari a 0,15 mq/mq. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando il rapporto di copertura si ottiene una superficie lorda indicativa di 150 mq, considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1750 €/mq fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (150mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 49,88€/mq$$

ZONA G5 NUOVO POLO COMMERCIALE

La zona è destinata per attrezzature terziarie e servizi privati, nella sua articolata caratterizzazione, ha la finalità di costituire un polo alternativo alla consolidata distribuzione di attività commerciali lungo la Statale. Per le aree ricadenti in tali ambiti lo strumento urbanistico fissa l'indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,45 mq/mq da attribuire alla totale superficie fondiaria. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando il rapporto di copertura si ottiene una superficie lorda indicativa di 450 mq, considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1750 €/mq fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (450mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 143,33€/mq$$

ZONA G6 ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE

La zona è destinata per attrezzature di pubblica utilità quali quelle generali per lo spettacolo e lo svago, commerciali per la piccola distribuzione, pubblici esercizi e simili. Per le aree ricadenti in tali ambiti lo strumento urbanistico fissa come rapporto di copertura un valore pari a 0,15 mq/mq. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, su fronte strada pubblica si ottiene, applicando il rapporto di copertura si ottiene una superficie lorda indicativa di 150 mq, considerando rispettivamente un Valore O.M.I. (semestre 2 anno 2021) medio pari a 1750 €/mq fissando il valore n uguale a 3 (durata intervento edilizio diretto) per un tasso r pari a 0,0182 (tasso attualizzazione 1,82% FONTE ABI), si ottiene quindi

$$V.V.I./mq = (SL\ costr \times V.o.m.i. \times 20\%)/(1+r) \quad n = (150mq \times 1750€/mq \times 0,2 \times 0,95)/1000 = 49,88€/mq$$

TABELLA RIEPILOGATIVA

ZTA PUC		V.V.M TOTALE €/mq
A	ZONA OMOGENEA URBANA DEL NUCLEO STORICO AMBIENTALE	180,00 €/mq
B1	ZONE OMOGENEE SATURE MISTE	170,00 €/mq
B2	ZONE OMOGENEE URBANE RESIDENZIALI E CONSOLIDATE	157,54 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE FUORI COMPARTO	144,08 €/mq

B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 1	112,42 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 2	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 3	112,42 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 4	140,92 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 5	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 6	120,33 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 7	128,25€/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 8	119,54 €/mq
B3	ZONE RESIDENZIALI RECENTI DI DENSIFICAZIONE COMPARTO 9	136,96 €/mq
B4	ZONA OMOGENEA RESIDENZIALE PERIFERICA	114,79 €/mq
D1	ZONA OMOGENEA PRODUTTIVA INDUSTRIALE ESISTENTE (A RISCHIO ELEVATO)	101,90 €/mq
D2	ZONA OMOGENEA DEL PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVA ARTIGIANALE	97,07€/mq
F1	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE CULTURALI COMPENSORIALI	74,81€/mq
F2	ZONE F2 ATTREZZATURA ASSISTENZIALE PUBBLICA (CENTRO ANZIANI)	36,46€/mq
G1	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURA TERZIARIA ESISTENTE	166,25 €/mq
G2	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE ASSISTENZIALI(CENTRO ANZIANI)	115,94€/mq
G3	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE DIREZIONALI	199,50 €/mq
G4	SERVIZI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	49,88 €/mq
G5	ZONA OMOGENEA PER IL NUOVO POLO COMMERCIALE	143,33 €/mq
G6	ZONA OMOGENEA PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COMUNE	49,88 €/mq

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Assunti i suddetti valori, bisogna evidenziare che ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale dovranno essere considerate delle situazioni di criticità di specifici terreni, in virtù ad esempio della posizione e della conformazione territoriale, o ancora legati alla presenza di vincoli che riducono la capacità edificatoria, comunque si possono riscontrare una serie di casistiche che incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione/diminuzione del valore di riferimento, senza tenere conto del fattore legato all'approvazione dei Piani Attutivi e all'applicazione della perequazione, già considerati nella valutazione delle zone. A puro titolo esemplificativo si elencano di seguito situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e verificate, ovviamente l'elenco non è esaustivo e ad ogni situazione sfavorevole si può applicare un deprezzamento del 2% sul lavoro di riferimento. Pertanto possono rappresentare situazioni di criticità i seguenti elementi:

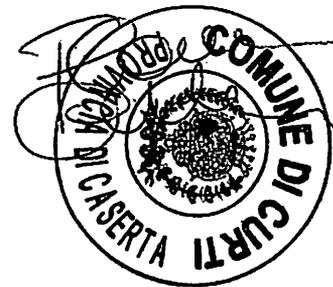
- Posizione geografica dei siti di interesse edificatorio, legati sostanzialmente alla localizzazione degli stessi ad aree periferiche.
- Distanza del suolo dalla via pubblica;
- Caratteristiche, regime giuridico e dimensioni delle vie di accesso al terreno oggetto di valutazione;
- Caratteristiche morfologiche del terreno che ne possono eventualmente limitare il valore in relazione effettiva e concreta utilizzabilità del fondo ai fini edificatori;

- Gli oneri per lavori straordinari di adattamento del terreno dovuto a particolari condizioni di difformità dei terreni, che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (si definiscono ordinari quelli da cantiere standard, quali scavi di sbancamento ed in sezione obbligata, scavi per fondazioni semplici, ecc.), quali ad esempio la posa di palificazioni, tiranti, diaframmi o altro per sostenere o compartimentare scavi di particolare difficoltà o per la presenza di materiale eccezionalmente friabile e presenza di notevole quantità di acqua;
- Presenze di servitù (quali ad es. passaggio di terzi, tubazioni per sottoservizi quali acqua, gas, corrente, energia elettrica, telefono, ecc.), che obbligano a realizzare interventi particolari o spostamento delle linee;
- Vicinanza di elettrodotti che riducono la capacità edificatoria;
- Lotti interclusi, per i quali deve essere intrapresa idonea pratica;
- Presenza di altri limiti, vincoli di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree;
- Altre situazioni non indicate ma che possono rappresentare situazioni di criticità.

In ogni caso, se sono presenti uno o più situazioni di criticità che sono tecnicamente dimostrabili, il valore dell'area si riduce di una percentuale massima del 10%. Per l'applicazione delle percentuali di deprezzamento sopra riportate, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000. Tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione a firma di un tecnico (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Curti 14/06/2022

**IL RESPONSABILE
DEI SERVIZI TECNICI 2
ARCH. Flaviana Ciccarelli**





COMUNE DI CURTI

81040 PROVINCIA DI CASERTA

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) –
Determinazione Valore Aree fabbricabili – anno 2022.**

Parere in ordine alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Li

14/06/2022



IL Responsabile del servizio Tecnico

Arch. Flavia Ciccarelli

[Signature]

UFFICIO RAGIONERIA

Parere regolarità contabile: FAVOREVOLE

Si attesta la regolare copertura finanziaria e l'avvenuta imputazione della relativa spesa di

€. _____ come segue:

Capitolo _____

Impegno n° _____ del _____

li _____

14/06/2022



Il Responsabile del Servizio Finanziario

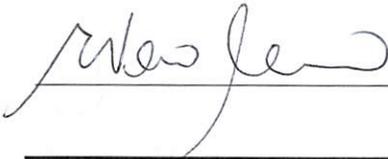
Dott.ssa Concetta Iavarazzo

[Signature]

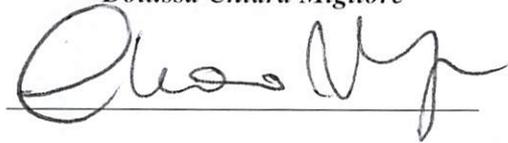
ORIGINALE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Dott. Antonio Raiano



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Chiara Migliore



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo Comunale

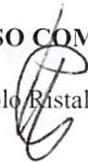
ATTESTA

che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio comunale in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

CURTI Li **21 GIU. 2022**

IL MESSO COMUNALE

Paolo Ristaldo



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

16 GIU. 2022

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4° D.Leg.vo 267/2000)

in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, comma 3 D.Leg.vo 267/2000).

CURTI Li **21 GIU. 2022**



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Chiara Migliore

