



Comune di Palma di Montechiaro
(Prov. di Agrigento)

Copia

Originale di Deliberazione della Giunta Municipale

n. 161 del
Registro 5.12.2014

Oggetto: modifica ed integrazione delibera di Giunta 67 del 17/05/2014
determinazione valore venale delle aree edificabili -inserite
nel vigente PRG- Adozione.

ANNO 2014

L'anno duemilaquattordici, il giorno 5 Dicembre del mese di Novembre, alle ore 10,09 e
minuti ///, nell'ufficio del Sindaco, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta
comunale con la presenza dei signori:

	Presente	Assente	
- AMATO PASQUALE	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- BALISTRERI DANIELE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- DI MICELI GIUSEPPE	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- SALERNO VINCENZO	Assessore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- VINCI AGATA	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Partecipa il Segretario Generale D.ssa. ~~Concetta Giglia~~ *BRIGIDA BENEVO*

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed
invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il capo settore Tributi ed il capo settore UTC

Premettono:

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

Che con Delibera di Giunta n. 67 del 17/05/2014 e con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 21 maggio 2014 sono stati approvati i valori venali delle aree edificabili anno 2014;

Che il Comune tramite l'ufficio Tributi sta procedendo, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale ai proprietari dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

Visto l'art.5 del D. Lgs n.504/1992, istitutivo dell'ICI, dispone che «per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

Considerato che i contribuenti nel definire il valore delle proprie aree, più che calibrare il valore come dettato dal citato art. 5 del D. Lgs n.504/1992, si sono semplicisticamente arenati di fronte al valore limite per zone individuato dalla Giunta Comunale e dal Consiglio Comunale che, applicato in assenza dei deprezzamenti nascenti dai vincoli e dalle riduzioni della capacità edificatoria effettiva dei suoli, risulta molto onerosa;

Che si rende opportuno modificare ed integrare le suddette delibere per le casistiche che si sono presentate in sede di prima applicazione;

Considerato che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico, che l'ufficio tecnico in base ad uno studio approfondito ha elaborato un prospetto per facilitare i contribuenti e l'ufficio tributi nell'attività accertativa, e pertanto ha approntato una stima differenziata, con l'ausilio dei dati dell'OMI zona per zona, che si allega alla presente, per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di individuare altresì, gli indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli su ogni singola area al fine di garantire maggiore equità fiscale;

Per tutte le superiori motivazioni

Propongono

-Di modificare ed integrare la delibera di G.M. n. 67/ 2014 adottando i valori venali distinti per zone rielaborate dall'utc e riportati nella tabella allegata alla presente proposta per farne parte integrante e sostanziale;

-Di adottare i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli su ogni singola area per l'applicazione IMU:

a) Servitù

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 5% del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

b) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G., non consentano un'edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 15% del valore base;

c) Fasce di rispetto

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori;

d) Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

e) Aree in Zona C ricadenti su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7.00, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del presente piano, **per le quali è consentita l'edificazione per singola concessione**, verrà applicato un indice di maggiorazione rispetto alle aree da sottoporre a lottizzazione per le medesime zone omogenee di PRG pari al **5%**.

f) Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale

Per le aree edificabili ricadenti in dette zone è previsto un deprezzamento del 50%, con riferimento al valore delle aree edificabili da urbanizzare, ricadenti nella medesima zona o similare

g) aree soggette a vincoli di inedificabilità per sopraggiunti eventi calamitosi

Nel caso di aree ricadenti in zone colpite da eventi calamitosi si applica un deprezzamento del 70%, con riferimento al valore delle aree edificabili ricadenti nella medesima zona o similari.

Ritenuto che non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano Regolatore Comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq. Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di

superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

Di adottare la seguente clausola di salvaguardia: "in caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono applicati a cascata e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 70% del valore base. Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, 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 (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Di ritenere congrui nell'esecuzione dell'attività di accertamento, i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune; Dare atto che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minor valori indicati.

Dare atto che il riferimento ai fini del pagamento IMU dei valori delle aree edificabili, come individuato nella allegata tabella costituisce valore ai fini indicativi per i contribuenti, fermo restando il principio generale, stabilito dall'art. 5 comma 5 d.lgs. 30/12/1992 n. 504, che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione;

Di dare atto che la presente proposta non rientra tra gli atti da presentare al Collegio dei Revisori per il preventivo parere ex art. 239 T.U. Enti locali.

Il responsabile del servizio tributi

Dott. Rosa Di Blasi

Il responsabile del servizio tecnico

Arch. F. Lo Nobile

Parere del Responsabile del Servizio interessato: Tributi

Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità tecnica;

Il responsabile del servizio tributi

Dott. Rosa Di Blasi



Parere del Responsabile del Servizio interessato: Tecnico

Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità tecnica;

Il responsabile del servizio tecnico

Arch. Francesco Lo Nobile

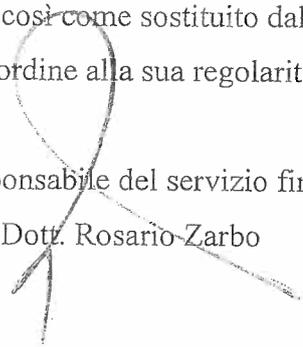


Parere del Responsabile del Servizio interessato: Ragioneria

Esaminata la proposta in oggetto, per l'adozione della relativa deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art.53 della legge n.142/90, recepita con L.R. n.48/91, così come sostituito dall'art.12 della legge n.30 del 23.12.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla sua regolarità contabile;

Il responsabile del servizio finanze

Dott. Rosario Zarbo



La Giunta

Esaminata la proposta di deliberazione;

Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;

ad unanimità di voti palesemente espressi;

Delibera

-Di modificare ed integrare la delibera di G.M. n. 67/ 2014 adottando i valori venali distinti per zone rielaborate dall'utc e riportati nella tabella allegata alla presente proposta per farne parte integrante e sostanziale;

-Di adottare i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli su ogni singola area per l'applicazione IMU:

a) Servitù

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 5% del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

b) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G., non consentano un'edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 15% del valore base;

c) Fasce di rispetto

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 5% del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori;

d) Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 50% del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi

solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà;

e) Aree in Zona C ricadenti su aree dotate delle principali opere di urbanizzazione e prospicienti su strade di larghezza non inferiore a ml. 7.00, nei lotti coincidenti con particelle catastali derivanti da un regolare frazionamento perfezionato alla data di adozione del presente piano, **per le quali è consentita l'edificazione per singola concessione**, verrà applicato un indice di maggiorazione rispetto alle aree da sottoporre a lottizzazione per le medesime zone omogenee di PRG pari **al 5%**

f) Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale

Per le aree edificabili ricadenti in dette zone è previsto un deprezzamento del 50%, con riferimento al volare delle aree edificabili da urbanizzare, ricadenti nella medesima zona o similare

g) Aree soggette a vincoli di inedificabilità per sopraggiunti eventi calamitosi

Nel caso di aree ricadenti in zone colpite da eventi calamitosi si applica un deprezzamento del 70%, con riferimento al volare delle aree edificabili ricadenti nella medesima zona o similari.

Ritenuto che non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano Regolatore Comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq. Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

Di adottare la seguente clausola di salvaguardia: "in caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento vengono applicati a cascata e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 70% del valore base. Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, 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 (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

Di ritenere congrui nell'esecuzione dell'attività di accertamento, i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minor valori indicati.

Dare atto che il riferimento ai fini del pagamento IMU dei valori delle aree edificabili, come individuato nella allegata tabella costituisce valore ai fini indicativi per i contribuenti, fermo restando il principio generale, stabilito dall'art. 5 comma 5 d.lgs. 30/12/1992 n. 504, che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione;

Di dare atto che la presente proposta non rientra tra gli atti da trasmettere al Collegio dei Revisori per il preventivo parere ex art. 239 T.U. Enti locali.

Con successiva votazione unanime il presente atto viene dichiarato immediatamente esecutivo.



Zona	descrizione	bacino	Aree urbanizzate valore venale	Aree non urbanizzate valore venale
Zone B2	Aree urbane esistenti (Marina)	Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO)	Euro 143,00/mq	Euro 121,00/mq
Zone B0 - Zona B2	Aree urbane esistenti (Marina)	Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO)	Euro 43,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	Euro 90,00/mq	
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	Euro 27,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq	Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	Euro 74,00/mq	Euro 52,00/mq
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq	Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	Euro 22,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO	Euro 91,00/mq	
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO	Euro 27,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da	Periferica/C.DA	Euro 76,00/mq	Euro 54,00/mq

	riqualificare di superficie superiore a 500 mq	POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO		
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq	Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO	Euro 23,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	Euro 70,00/mq	
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq	Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	Euro 21,00/mq	
Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq	Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	Euro 59,00/mq	Euro 37,00/mq
Zone B0 - Zone Br	Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq	Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	Euro 18,00/mq	
Zone C1	Aree di espansione urbana	Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	Euro 49,00/mq	Euro 27,00/mq
Zone C1	Aree di espansione urbana	Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	Euro 64,00/mq	Euro 42,00/mq
Zone C1	Aree di espansione urbana	Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO	Euro 65,00/mq	Euro 43,00/mq
Zone C1	Aree di espansione urbana	Semicentrale/ZONA A VALLE DELLA VIA CARLO MARX - CONTRADA ORTI LA CORSA - CONTRADA BRANCATELLO	Euro 81,00/mq	Euro 59,00/mq
Zona C2	Entro la fascia di 500 m dalla battigia	Suburbana/GIBILDOLCE - CAPRERIA	Euro 30,00/mq	Euro 8,00/mq
Zona C2	Oltre la fascia di 500	Suburbana/GIBILDOL	Euro 43,00/mq	Euro 21,00/mq

	m dalla battigia	CE - CAPRERIA		
Zone C3	Aree residenziali stagionali a bassa densità	Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO)	Euro 14,00/mq	Euro 10,00/mq
Zone C3	Aree residenziali stagionali a bassa densità	Suburbana/GIBILDOL CE - CAPRERIA	Euro 13,00/mq	Euro 9,00/mq
Zone C3	Aree residenziali stagionali a bassa densità	Suburbana/C/DE: TORRE DI GAFFE, CIOTTA E FACCIOMARE	Euro 11,00/mq	Euro 7,00/mq
Zone D1.1	Aree produttive industriali ed artigianali		Euro 18,00 /mq	
Zone D1.2	Aree produttive industriali ed artigianali		Euro 25,00/mq	Euro 18,50/mq
Zone D2	Aree per attività direzionali		Euro 25,00/mq	Euro 18,50/mq
Zone D3	Aree per attività commerciali		Euro 24,00/mq	Euro 17,50/mq

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Premesso che:

- per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- con precedente delibera n. 30 del 21 maggio 2014 il Consiglio ha approvato determinando i valori venali delle aree edificabili ai soli effetti della limitazione di potere di accertamento del Comune ai fini IMU per l'Anno 2014;

Dato atto che:

- la omogeneizzazione delle aree rispetto alle singole destinazione urbanistiche si è rivelata di difficile applicazione lasciando larghi margini di incertezze e di articolazioni più disparate nella medesima zona omogenea, tanto da indurre i contribuenti all'adozione di valutazioni soggettive da sottoporre alla valutazione discrezionale dell'adesione, che si potrebbe rivelare troppo diversa dal valore/soglia determinato con la precedente delibera di G.M., delibera che lascia ampi margini di discrezionalità ai funzionari in fase di accertamento.

- che l'adozione di valori dei suoli edificabili indifferenziata per zone omogenee così generalizzate, potrebbero innescare un regime di sopravvalutazione dei valori dei suoli edificabili che potrebbe comportare aggravii fiscali e onerose quanto indebite pressioni fiscali in danno alla comunità interessata;

Per tutte le superiori considerazioni si ritiene necessario articolare le determinazioni dei valori e a tale scopo è stata data disposizione agli uffici a provvedere.

INCIDENZA COSTO URBANIZZAZIONI PER LE AREE NON URBANIZZATE

Aree non urbanizzate in zona B e C, costo/mq per urbanizzazioni = **€ 17,01** Valore da incrementare per spese generali (progettazione, notari, gestionali...) del 30% e complessivamente deduto dal valore di mercato per le aree urbanizzate, ottenendo un valore complessivo di **€ 22,12**
 Per la urbanizzazione di dette aree si presumono ingombri per urbanizzazioni pari al 40% mediamente.

Aree non urbanizzate in zona D, costo/mq per urbanizzazioni pari a 1/4 del valore del suolo pari mediamente a =20,00/mq **€ 5,00** Valore da incrementare per spese generali (progettazione, notari, gestionali...) del 30% e complessivamente deduto dal valore di mercato per le aree urbanizzate, ottenendo un valore complessivo di **€ 6,50**

Zone B0 - Edilizia esistente in aree di particolari caratteristiche ambientali

Rientrano in tale classificazione le parti di città che ricadono in aree soggette a rischi di varia natura e consistenza, ovvero in ambiti soggetti a vincoli di inedificabilità istituiti per legge, ovvero ancora in aree di particolare valore ambientale. In tali zone sono prescritti e consentiti tutti gli interventi orientati alla mitigazione ed eliminazione dei rischi, nonché tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino la realizzazione di nuovi volumi o la demolizione e ricostruzione degli stessi

Per queste zone fino alla rimozione della limitazione si prevede un valore parziale della zona di appartenenza corrispondente a un valore ipotizzabile intorno al 30% del valore delle aree edificabili della zona del contesto che lo ospita

30,00% fattore correttivo

Zone B1 - Aree urbane esistenti

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, per lo più già normate come zone B dal P. di F. previgente. In tali sottozone il PRG, al fine di garantire la necessaria continuità normativa, ripropone sostanzialmente le norme previgenti.

mq	10000	mq/mq	mc	abitanti	standards	18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F
			31000	310	18	5580	4420	
Ricalcolo dell'edificabilità	4420	5	22100	221	18	3978	6022	
			30110					

Indice fondiario da realizzare **3,67**

da arrotondare al volume edificabile di mc 30110
 volume edificabile altezza media dell'edificio mq 9409
 30110 superficie edificabile mq 9409
 3,2

Valore di mercato secondo data base OMI (450-650)/mq **€ 550,00**

Valore edificabile realizzabile **€ 5.175.156,25**
 Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile **€ 776.273,44**
 Valore del suolo arrotondato= **€ 780.000,00**

2014	€ 7.051,20
2013	€ 8.112,00
2012	€ 8.112,00
2011	€ 5.070,00
2010	€ 5.070,00
2009	€ 5.070,00
	€ 38.485,20

Valore venale suolo=	€ 77,63
Arrotondato ad euro/mq	€ 78,00
B0=	€ 23,40
Valore complessivo del suolo	€ 234.000,00
2014	€ 2.115,36
2013	€ 2.433,60
2012	€ 2.433,60
2011	€ 1.521,00
2010	€ 1.521,00
2009	€ 1.521,00
	€ 11.545,56

Valore venale suolo netto= **€ 55,88**
 Arrotondato ad euro/mq **€ 56,00**

Valore del suolo =
 2014 € 560.000,00
 2013 € 5.062,40
 2012 € 5.824,00
 2011 € 5.824,00
 2010 € 3.640,00
 2009 € 3.640,00
€ 3.640,00
€ 27.630,40

Zone B2 - Aree urbane esistenti (Marina) **Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO)**

Rientrano in tale classificazione le aree urbane di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, già normate come zone B dal P. di F. previgente, che formano il nucleo abitato di Marina di Palma.

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/lab	suerficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F
10000	5	31000	310	18	5580	4420
Ricalcolo dell'edificabilità	5	22100	221	18	3978	6022
4420		30110				

Indice fondiario da realizzare **3,67**

da arrotondare al volume edificabile di mc 30110
 volume edificabile altezza media dell'edificio mq 9409
 30110 superficie edificabile mq 9409
 3,2

Valore di mercato secondo data base OMI (700+800+1000+1000+1100+1500)/mq **€ 1.016,67**
 Valore edificabile realizzabile **€ 9.566.197,92**

Valore venale suolo= **€ 143,49**
 Arrotondato ad euro/mq **€ 143,00** fattore correttivo

Foglio I

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 1.434.929,69	B0=	€ 42.903,00%
Valore del suolo arrotondato=	€ 1.430.000,00	Valore complessivo del suolo	€ 429.000,00
2014	€ 12.927,20	2014	€ 3.878,16
2013	€ 14.872,00	2013	€ 4.461,60
2012	€ 14.872,00	2012	€ 4.461,60
2011	€ 9.295,00	2011	€ 2.788,50
2010	€ 9.295,00	2010	€ 2.788,50
2009	€ 9.295,00	2009	€ 2.788,50
	€ 70.556,20		€ 21.166,86

Valore venate suolo netto=	€ 120,88
Arrotondato ad euro/mq	€ 121,00

Valore del suolo =	€ 1.210.000,00
2014	€ 10.938,40
2013	€ 12.584,00
2012	€ 12.584,00
2011	€ 7.865,00
2010	€ 7.865,00
2009	€ 7.865,00
	€ 59.701,40

Aree non urbanizzate

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq		Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV.- VIA PALLADIO	
Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.			
mq	10000	mc/mq	3
		mc	30000
		abitanti	300
		standards 18mq/ab	18
		superficie per standards mq	5400
		superficie netta degli standards A-F	4600
da arrotondare al volume edificabile di mc			
volume edificabile altezza media dell'edificato	30000	superficie edificabile mq	30000
		3,2	9375
Valore di mercato secondo data base OMI (590-810-480-660)/mq	€ 635,00		
Valore edificabile realizzabile	€ 5.953.125,00		
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 892.968,75		
Valore del suolo arrotondato=	€ 900.000,00		
2014	€ 8.136,00		
2013	€ 9.360,00		
2012	€ 9.360,00		
2011	€ 5.850,00		
2010	€ 5.850,00		
2009	€ 5.850,00		
	€ 44.406,00		

Valore venale suolo=	€ 89,30
Arrotondato ad euro/mq	€ 90,00
B0=	€ 27,0030,00%
Valore complessivo del suolo	€ 270.000,00
2014	€ 2.440,80
2013	€ 2.808,00
2012	€ 2.808,00
2011	€ 1.755,00
2010	€ 1.755,00
2009	€ 1.755,00
	€ 13.321,80

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq

Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV. - VIA PALLADIO

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	4500	superficie netta degli standards A-F	5500
10000	2,5	25000	250	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	4500	superficie netta degli standards A-F	5500
da arrotondare al volume edificabile di mc									
volume edificabile altezza media dell'edificato									
25000	3,2	7813							

Valore di mercato secondo data base OMI (590-810-480-660)/mq

Valore edificabile realizzabile

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile

Valore venale suolo=	€ 635,00
Arrotondato ad euro/mq	€ 74,00
Valore complessivo del suolo	€ 22.200,00
Arrotondato ad euro/mq	€ 2.200,00
Valore venale netto=	€ 51,88
Arrotondato ad euro/mq	€ 52,00

Valore venale suolo=	€ 74,41
Arrotondato ad euro/mq	€ 74,00
Valore complessivo del suolo	€ 22.200,00
Arrotondato ad euro/mq	€ 2.200,00
Valore venale netto=	€ 51,88
Arrotondato ad euro/mq	€ 52,00

Valore del suolo arrotondato=

2014	€ 6.689,60
2013	€ 7.696,00
2012	€ 7.696,00
2011	€ 4.810,00
2010	€ 4.810,00
2009	€ 4.810,00
	€ 36.511,60

Valore venale suolo=	€ 520.000,00
Arrotondato ad euro/mq	€ 52,00

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq

Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	5400	superficie netta degli standards A-F	4600
10000	3	30000	300	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	5400	superficie netta degli standards A-F	4600
da arrotondare al volume edificabile di mc									
volume edificabile altezza media dell'edificato									
30000	3,2	9375							

Valore di mercato secondo data base OMI (620-820-480-670)/mq	€ 647,50
Valore edificabile realizzabile	€ 6.070.312,50
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 910.546,88
Valore del suolo arrotondato=	€ 910.000,00
2014	€ 8.226,40
2013	€ 9.464,00
2012	€ 9.464,00
2011	€ 5.915,00
2010	€ 5.915,00
2009	€ 5.915,00
	€ 44.899,40

Valore venale suolo=	€ 91,05
Arrotondato ad euro/mq	€ 91,00
B0=	€ 27,30
Valore complessivo del suolo	€ 273.000,00
2014	€ 2.467,92
2013	€ 2.839,20
2012	€ 2.839,20
2011	€ 1.774,50
2010	€ 1.774,50
2009	€ 1.774,50
	€ 13.469,82

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq

Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.

mq	10000	mc/mq	2,5	mc	25000	abitanti	250	standards	18mq/ab	superficie per standards	18	superficie netta degli standards A-F	4500	5500
da arrotondare al volume edificabile di mc				25000										
volume edificabile	3,2	altezza media dell'edificato	7813	superficie edificabile mq	25000									

Valore di mercato secondo data base OMI (620-820-480-670)/mq	€ 647,50
Valore edificabile realizzabile	€ 5.058.593,75
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 758.789,06
Valore del suolo arrotondato=	€ 760.000,00
2014	€ 6.870,40
2013	€ 7.904,00
2012	€ 7.904,00
2011	€ 4.940,00
2010	€ 4.940,00
2009	€ 4.940,00
	€ 37.498,40

Valore venale suolo=	€ 75,88
Arrotondato ad euro/mq	€ 76,00
B0=	€ 22,80
Valore complessivo del suolo	€ 228.000,00
2014	€ 2.061,12
2013	€ 2.371,20
2012	€ 2.371,20
2011	€ 1.482,00
2010	€ 1.482,00
2009	€ 1.482,00
	€ 11.249,52

Aree non urbanizzate

Valore del suolo =	€ 540.000,00
2014	€ 4.881,60
2013	€ 5.616,00
2012	€ 5.616,00
2011	€ 3.510,00
2010	€ 3.510,00
2009	€ 3.510,00
	€ 26.643,60

Valore venale suolo netto=	€ 53,88
Arrotondato ad euro/mq	€ 54,00

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie inferiore a 500 mq		Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	
Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.			
mq	mc/mq	mc	abitanti
10000	3	30000	300
		30000	
da arrotondare al volume edificabile di mc			
volume edificabile	altezza media dell'edificato	30000	standards 18mq/lab
30000	3,2	9375	18
superficie edificabile mq			
		30000	superficie per standards mq
		9375	5400
			superficie netta degli standards A-F
			4600
Valore di mercato secondo data base OMI (420-580)/mq			
Valore edificabile realizzabile		€ 500,00	
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile		€ 4.687.500,00	
		€ 703.125,00	
		€ 700.000,00	
Valore del suolo arrotondato=			
		2014	
		€ 6.328,00	
		2013	
		€ 7.280,00	
		2012	
		€ 7.280,00	
		2011	
		€ 4.550,00	
		2010	
		€ 4.550,00	
		2009	
		€ 4.550,00	
		€ 34.538,00	
Valore venale suolo=			
		€ 70,31	
Arrotondato ad euro/mq			
		€ 70,00	
		€ 21,00	
		30,00%	
Valore complessivo del suolo			
		2014	
		€ 210.000,00	
		2013	
		€ 1.898,40	
		2012	
		€ 2.184,00	
		2011	
		€ 2.184,00	
		2010	
		€ 1.365,00	
		2009	
		€ 1.365,00	
		€ 10.361,40	

Zone Br - Aree urbane da riqualificare di superficie superiore a 500 mq		Periferica/VILLAGGIO GIORDANO	
Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente caratterizzate da particolare disordine urbanistico ed edilizio, prevalentemente già normate all'interno del Piano di recupero approvato in attuazione dell'art. 14 della L.R. 37/1985 ed in atto non più vigente.			
mq	mc/mq	mc	abitanti
10000	2,5	25000	250
		25000	
da arrotondare al volume edificabile di mc			
volume edificabile	altezza media dell'edificato	25000	standards 18mq/lab
25000	3,2	7813	18
superficie edificabile mq			
		25000	superficie per standards mq
		7813	4500
			superficie netta degli standards A-F
			5500
Valore di mercato secondo data base OMI (420-580)/mq			
Valore edificabile realizzabile		€ 500,00	
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile		€ 3.906.250,00	
		€ 585.937,50	
		€ 590.000,00	
Valore del suolo arrotondato=			
		2014	
		€ 5.333,60	
		2013	
		€ 6.136,00	
		2012	
		€ 6.136,00	
		2011	
		€ 3.835,00	
		2010	
		€ 3.835,00	
		€ 3.835,00	
Valore venale suolo=			
		€ 58,59	
Arrotondato ad euro/mq			
		€ 59,00	
		€ 17,70	
		30,00%	
Valore complessivo del suolo			
		2014	
		€ 177.000,00	
		2013	
		€ 1.600,08	
		2012	
		€ 1.840,80	
		2011	
		€ 1.840,80	
		2010	
		€ 1.150,50	
		2010	
		€ 1.150,50	

2009	€ 3.835,00	2009	€ 1.150,50
	€ 29.110,60		€ 8.733,18
Aree non urbanizzate			
Valore del suolo =			
2014	€ 370.000,00	Valore venale suolo netto= € 36,88	
2013	€ 3.344,80	Arrotondato ad euro/mq € 37,00	
2012	€ 3.848,00		
2011	€ 3.848,00		
2010	€ 2.405,00		
2009	€ 2.405,00		
	€ 2.405,00		
	€ 18.255,80		

Zone C1 - Aree di espansione urbana **Periferica/VILLAGGIO GIORDANO**

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente già classificate zona C dal previgente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo

mq	10000	mc/mq	3,5	mc	20000	abitanti	200	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	3600	superficie netta degli standards A-F	6400
Ricalcolo dell'edificabilità	6400		3,5		22400		224		18		4032		5968
					20888								
da arrotondare al volume edificabile di mc													
volume edificabile	20888	altezza media dell'edificato	3,2	superficie edificabile mq	20888								
Valore di mercato secondo data base OMI (420-580)/mq													
Valore edificabile realizzabile													
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile													
Valore del suolo arrotondato=													
2014	€ 3.263.750,00												
2013	€ 489.562,50												
2012	€ 490.000,00												
2011	€ 4.429,60												
2010	€ 5.096,00												
2009	€ 5.096,00												
	€ 3.185,00												
	€ 3.185,00												
	€ 3.185,00												
	€ 24.176,60												
Indice fondiario da realizzare													
													3,75

Aree non urbanizzate			
Valore del suolo =			
2014	€ 270.000,00	Valore venale suolo netto= € 26,88	
2013	€ 2.440,80	Arrotondato ad euro/mq € 27,00	
	€ 2.808,00		

2012	€ 2.808,00
2011	€ 1.755,00
2010	€ 1.755,00
2009	€ 1.755,00
	€ 13.321,80

Zone C1 - Aree di espansione urbana

Periferica/VIA PIRANDELLO E TRAV. - 1 TR. VIA TENENTE PALMA - VIA I MAGGIO E TRAV. - VIA PALLADIO

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente già classificate zona C dal precedente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F	mq
10000	3,5	21500	215	18	3870	6130	6130
Ricalcolo dell'edificabilità 6130	3,5	21455	214,55	18	3861,9	6138,1	6138,1

21483,35

Indice fondiario da realizzare **3,50**

da arrotondare al volume edificabile di mc
volume edificabile altezza media dell'edificato
21483,35

superficie edificabile mq
3,2
6714

Valore di mercato secondo data base OMI (590-810-480-660)/mq
Valore edificabile realizzabile **€ 635,00**

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile
Valore del suolo arrotondato=
2014 € 4.263.102,27

2014	€ 639.465,34
2013	€ 640.000,00
2012	€ 5.785,50
2011	€ 6.656,00
2010	€ 6.656,00
2009	€ 4.160,00
	€ 4.160,00
	€ 31.577,60

Valore venale suolo=
Arrotondato ad euro/mq **€ 63,95**
€ 64,00

Aree non urbanizzate

Valore venale suolo netto=
Arrotondato ad euro/mq **€ 41,88**
€ 42,00

Valore del suolo =	Valore del suolo =
2014	€ 420.000,00
2013	€ 3.796,80
2012	€ 4.368,00
2011	€ 4.368,00
2010	€ 2.730,00
2009	€ 2.730,00
	€ 2.730,00
	€ 20.722,80

Zone C1 - Aree di espansione urbana												
Periferica/C.DA POZZILLO E PERIFERIA OVEST DEL CENTRO URBANO												
Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente già classificate zona C dal previgente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo												
mq	10000	3,5	mc/mq	21500	abitanti	215	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	3870	superficie netta degli standards A-F	6130
Ricalcolo dell'edificabilità	6130	3,5		21455	214,55		18		3861,9		6138,1	
				21483,35								3,50
da arrotondare al volume edificabile di mc												
volume edificabile	21483,35	3,2	superficie edificabile mq	6714								
Valore di mercato secondo data base OMI (620-820-480-670)/mq				€ 647,50								
Valore edificabile realizzabile				€ 4.347.021,60							€ 65,21	
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile				€ 652.053,24							€ 65,00	
Valore del suolo arrotondato=				€ 650.000,00								
2014				€ 5.876,00								
2013				€ 6.760,00								
2012				€ 6.760,00								
2011				€ 4.225,00								
2010				€ 4.225,00								
2009				€ 4.225,00								
				€ 32.071,00								
Aree non urbanizzate												
Valore del suolo =				€ 430.000,00							€ 42,88	
2014				€ 3.887,20							€ 43,00	
2013				€ 4.472,00								
2012				€ 4.472,00								
2011				€ 2.795,00								
2010				€ 2.795,00								
2009				€ 2.795,00								
				€ 21.216,20								

Zone C1 - Aree di espansione urbana												
Semicentrale/ZONA A VALLE DELLA VIA CARLO MARX - CONTRADA ORTI LA CORSA - CONTRADA BRANCATELLO												
Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, prevalentemente già classificate zona C dal previgente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo												
mq	10000	3,5	mc/mq	21500	abitanti	215	standards 18mq/ab	18	superficie per standards mq	3870	superficie netta degli standards A-F	6130
Ricalcolo dell'edificabilità	6130	3,5		21455	214,55		18		3861,9		6138,1	

21483,35

Indice fondiario da realizzare **3,50**

da arrotondare al volume edificabile di mc

21483,35

volume edificabile altezza media dell'edificio

3,2 superficie edificabile mq
6714

Valore di mercato secondo data base OMI (700-900)/mq

€ 800,00

Valore edificabile realizzabile

€ 5.370.837,50

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile

€ 805.625,63

Valore del suolo arrotondato=

€ 810.000,00

2014 € 7.322,40

2013 € 8.424,00

2012 € 8.424,00

2011 € 5.265,00

2010 € 5.265,00

2009 € 5.265,00

€ 39.965,40

Valore venale suolo= € 80,56

Arrotondato ad euro/mq **€ 81,00**

Valore venale suolo netto= € 58,88

Arrotondato ad euro/mq **€ 59,00**

Arene non urbanizzate

Valore del suolo =

2014 € 588.837,50

2013 € 5.323,09

2012 € 6.123,91

2011 € 6.123,91

2010 € 3.827,44

2009 € 3.827,44

€ 3.827,44

€ 29.053,24

Zona C2 di PRG entro la fascia di 500 m dalla battigia SuburbanaiGIBILDOLCE - CAPRERIA

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della borgata costiera di Marina di Palma, prevalentemente già classificate zona C dal previgente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F
10000	0,75	7500	75	18	1350	8650
Ricalcolo dell'edificabilità	0,75	6487,5	64,875	18	1167,75	8832,25
8650		6624				

Indice fondiario da realizzare **0,73**

da arrotondare al volume edificabile di mc

6624

volume edificabile altezza media dell'edificio

3,2 superficie edificabile mq
2070

Valore di mercato secondo data base OMI (800-1100)/mq **€ 950,00**
 Valore edificabile realizzabile
 Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile
 Valore del suolo arrotondato=
 2014 € 1.966.555,66
 2013 € 294.983,35
 2012 € 300.000,00
 2011 € 2.712,00
 2010 € 3.120,00
 2009 € 3.120,00
 € 1.950,00
 € 1.950,00
 € 1.950,00
 € 14.802,00

Valore venale suolo=
 Arrotondato ad euro/mq € 29,50
€ 30,00

Aree non urbanizzate

Valore del suolo =
 2014 € 78.837,50
 2013 € 712,69
 2012 € 819,91
 2011 € 819,91
 2010 € 512,44
 2009 € 512,44
 € 512,44
 € 3.889,84

Valore venale suolo netto=
 Arrotondato ad euro/mq € 7,88
€ 8,00

Zona C2 di PRG oltre la fascia di 500 m dalla battigia

Suburbana/GILDOLCE - CAPRERIA

Sono così classificate le aree, localizzate nelle immediate adiacenze della borgata costiera di Marina di Palma, prevalentemente già classificate zona C dal previgente Piano ed in buona misura già interessate da piani di lottizzazione approvati o in itinere approvativo

mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F
10000	1,5	15000	150	18	2700	7300
7300	1,125	8212,5	82,125	18	1478,25	8521,75

Ricalcolo dell'edificabilità **1,125**
 Incide in questa riduzione il rapporto di copertura max

Indice fondiario da realizzare **0,96**

da arrotondare al volume edificabile di mc 9587
 volume edificabile altezza media dell'edificato superficie edificabile mq 2996
 9586,96875

Valore di mercato secondo data base OMI (800-1100)/mq **€ 950,00**
 Valore edificabile realizzabile
 Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile
 Valore del suolo arrotondato=
 2014 € 2.846.131,35
 2013 € 426.919,70
 € 430.000,00
 € 3.887,20
 € 4.472,00

Valore venale suolo=
 Arrotondato ad euro/mq € 42,69
€ 43,00

2012	€ 4.472,00
2011	€ 2.795,00
2010	€ 2.795,00
2009	€ 2.795,00
	€ 21.216,20

Arree non urbanizzate

Valore del suolo =	€ 210.000,00
2014	€ 1.898,40
2013	€ 2.184,00
2012	€ 2.184,00
2011	€ 1.365,00
2010	€ 1.365,00
2009	€ 1.365,00
	€ 10.361,40

Valore venale suolo netto= € 20,88
 Arrotondato ad euro/mq € 21,00

Zone C3 - Arree residenziali stagionali a bassa densità

Suburbana/FASCIA COSTIERA (MARINA DI PALMA-FUMALORO)

Rientrano in tale classificazione le aree ubicate in prossimità della fascia costiera nelle località di Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Gibidolce-Fumaloro già interessate da una intensa attività edilizia e di frazionamento fondiario, che ne ha definitivamente compromesso le potenzialità agricole.

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,30 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;

mq	10000	mc/mq	0,3	mc	3000	abitanti	30	standards	18mq/ab	18	superficie per standards mq	540	superficie netta degli standards A-F	9460
Ricalcolo dell'edificabilità	9460		0,317		2999		30		18		540		9460	

Indice territoriale da realizzare max ammissibile 0,32
 0,5

da arrotondare al volume edificabile di mc 2999
 Volume edificabile altezza media dell'edificato 2998,8873308
 superficie edificabile mq 937

Valore di mercato secondo data base OMI (700+800+1000+1000+1100+1500)/mq € 1.016,67

Valore edificabile realizzabile € 952.771,50
 Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile € 142.915,72
 Valore del suolo arrotondato= € 140.000,00

2014	€ 1.265,60
2013	€ 1.456,00
2012	€ 1.456,00
2011	€ 910,00
2010	€ 910,00

Valore venale suolo= € 14,29
 Arrotondato ad euro/mq € 14,00

2009	€ 910,00
	€ 6.907,60
Valore del suolo =	
2014	€ 100.000,00
2013	€ 904,00
2012	€ 1.040,00
2011	€ 1.040,00
2010	€ 650,00
2009	€ 650,00
	€ 4.934,00

In questo caso per le urbanizzazioni si prevede una incidenza dei costi pari di 1/5 delle altre zone C e zone B e la medesima incidenza per spese generali

Valore venale suolo netto=	€ 9,75
Arrotondato ad euro/mq	€ 10,00

Aree non urbanizzate

Suburbana/GIBILDOLCE - CAPRERIA

Zone C3 - Aree residenziali stagionali a bassa densità

Rientrano in tale classificazione le aree ubicate in prossimità della fascia costiera nelle località di Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Gibildolce-Fumaloro già interessate da una intensa attività edilizia e di frazionamento fondiario, che ne ha definitivamente compromesso le potenzialità agricole.

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,30 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;

mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards A-F
10000	3000	30	18	540	9460
9460	2999	30	18	540	9460
					0,32
					max ammissibile

da arrotondare al volume edificabile di mc
 volume edificabile altezza media dell'edificato
 2998,8873308

Valore di mercato secondo data base OMI (800-1100)/mq	€ 950,00
Valore edificabile realizzabile	€ 890.294,68
Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 133.544,20
Valore del suolo arrotondato=	€ 130.000,00
2014	€ 1.175,20
2013	€ 1.352,00
2012	€ 1.352,00
2011	€ 845,00
2010	€ 845,00
2009	€ 845,00
	€ 6.414,20

Valore venale suolo=	€ 13,35
Arrotondato ad euro/mq	€ 13,00

Aree non urbanizzate

Valore del suolo =	€ 90.000,00
2014	€ 813,60
2013	€ 936,00
2012	€ 936,00
2011	€ 585,00
2010	€ 585,00
2009	€ 585,00
	€ 4.440,60

In questo caso per le urbanizzazioni si prevede una incidenza dei costi pari d 1/5 delle altre zone C e zone B e la medesima incidenza per spese generali

Valore venale suolo netto= € 8,75

Arrotondato ad euro/mq € 9,00

Zone C3 - Aree residenziali stagionali a bassa densità Suburban/C/DE: TORRE DI GAFFE, CIOTTA E FACCIOMARE

Rientrano in tale classificazione le aree ubicate in prossimità della fascia costiera nelle località di Facciomare-Ciotta, Marina di Palma e Capreria-Giblidolce-Fumaloro già interessate da una intensa attività edilizia e di frazionamento fondiario, che ne ha definitivamente compromesso le potenzialità agricole.

- a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,30 mc/mq;
- b) indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,50 mc/mq;
- c) altezza massima in ciascun punto del fronte m. 7,50;
- d) rapporto di copertura non superiore al 15%;

Ricalcolo dell'edificabilità	mq	mc/mq	mc	abitanti	standards 18mq/ab	superficie per standards mq	superficie netta degli standards mq	standards A-F
10000	0,3	3000	30	18	540	9460		
9460	0,317	2999	30	18	540	9460		

Indice territoriale da realizzare max ammissibile 0,32

da arrotondare al volume edificabile di mc 2999

volume edificabile altezza media dell'edificato 2998,8873308

3,2 superficie edificabile mq 937

Valore di mercato secondo data base OMI (630-930)/mq € 780,00

Valore edificabile realizzabile € 730.978,79

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile € 109.646,82

Valore del suolo arrotondato= € 110.000,00

Valore venale suolo= € 10,96

Arrotondato ad euro/mq € 11,00

2014	€ 994,40
2013	€ 1.144,00
2012	€ 1.144,00
2011	€ 715,00
2010	€ 715,00
2009	€ 715,00
	€ 5.427,40

Valore del suolo =	€ 70.000,00
2014	€ 632,80
2013	€ 728,00
2012	€ 728,00

In questo caso per le urbanizzazioni si prevede una incidenza dei costi pari d 1/5 delle altre zone C e zone B e la medesima incidenza per spese generali

Valore venale suolo netto= € 6,75

Foglio I

2011 € 455,00
 2010 € 455,00
 2009 € 455,00
 € 3.453,80

Arrotondato ad euro/mq € 7,00

Zone D1.1 - Aree produttive industriali ed artigianali

Le zone D1 sono destinate a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività di tipo artigianale e piccolo industriale. Sono classificate D1.1 le parti già destinate a zone produttive nel vigente strumento urbanistico e già interessate da un PIP in corso di attuazione

mq mq/mq mc standards > 10% superficie (verdi e parcheggi)

Trattasi di edilizia pubblica con valori fissati dall'Amministrazione comunale concedente. Quelli attualmente vigenti sono pari a

Zone D1.2 - Aree produttive industriali ed artigianali

Le zone D1 sono destinate a costituire un polo produttivo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività di tipo artigianale e piccolo industriale. Sono classificate D1.2 le aree destinate all'ampliamento del polo produttivo esistente.

mq 10000 mq/mq mq mq superficie per standards mq superficie destinata a gli standard 10,00% 1000

Superficie edificabile 3333
 volume edificabile altezza media dell'edificato superficie edificabile mq 3333

Valore di mercato secondo indagini di mercato € 500,00
 Valore edificabile realizzabile € 1.666.666,67

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile € 250.000,00
 Valore del suolo arrotondato= € 250.000,00
 2014 € 2.260,00
 2013 € 2.600,00
 2012 € 2.600,00
 2011 € 1.625,00
 2010 € 1.625,00
 2009 € 1.625,00
 € 12.335,00

Valore venale suolo= € 25,00
 Arrotondato ad euro/mq € 25,00

Aree non urbanizzate

Valore del suolo = € 185.000,00
 2014 € 1.672,40
 2013 € 1.924,00
 2012 € 1.924,00
 2011 € 1.202,50
 2010 € 1.202,50
 2009 € 1.202,50
 € 9.127,90

Valore venale suolo netto= € 18,50

Zone D2 – Aree per attività direzionali

Le zone D2 sono destinate a costituire un polo di interesse territoriale, prevalentemente destinato all'insediamento di attività di tipo direzionale e di grandi attrezzature di interesse territoriale

a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;

b) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/3:

mq 10000 mc/mq 25000 mc 25000

superficie per standards mq superficie destinata agli standard 10,00% 1000

superficie per standards mq superficie destinata agli standard 10,00% 1000

1000

1000

da arrotondare al volume edificabile di mc per rispettare la superficie massima copribile 15000

indice territoriale da realizzare

volume edificabile altezza media dell'edificato 4,5 superficie edificabile mq 3333

Valore di mercato secondo indagini di mercato

Valore edificabile realizzabile € 1.666.666,67

Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile € 250.000,00

Valore venale suolo= € 25,00

Arrotondato ad euro/mq € 25,00

Valore del suolo arrotondato=

2014	€ 2.260,00
2013	€ 2.600,00
2012	€ 2.600,00
2011	€ 1.625,00
2010	€ 1.625,00
2009	€ 1.625,00
	€ 12.335,00

Aree non urbanizzate

Valore del suolo =

2014	€ 185.000,00
2013	€ 1.672,40
2012	€ 1.924,00
2011	€ 1.924,00
2010	€ 1.202,50
2009	€ 1.202,50
	€ 9.127,90

Valore venale suolo netto= € 18,50

Zone D3 – Aree per attività commerciali

Le sottosezione D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali

a) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,00 mc/mq;

b) rapporto di copertura inferiore o uguale al 40%;

mq 10000 mc/mq 20000 mc 20000

superficie per standards mq superficie destinata agli standard 10,00% 1000

1000

18000	da arrotondare al volume edificabile di mc per rispettare la superficie massima copribile	18000	
18000	volume edificabile altezza media dell'edificato	superficie edificabile mq	0,40
		4,5	
	Valore di mercato secondo indagini di mercato	€ 400,00	
	Valore edificabile realizzabile	€ 1.600.000,00	
	Valore del suolo pari al 15% del valore dell'edificabile	€ 240.000,00	
	Valore del suolo arrotondato=	€ 240.000,00	€ 24,00
	2014	€ 2.169,60	€ 24,00
	2013	€ 2.496,00	
	2012	€ 2.496,00	
	2011	€ 1.560,00	
	2010	€ 1.560,00	
	2009	<u>€ 1.560,00</u>	
		€ 11.841,60	
Aree non urbanizzate			
	Valore del suolo =	€ 175.000,00	
	2014	€ 1.582,00	
	2013	€ 1.820,00	
	2012	€ 1.820,00	
	2011	€ 1.137,50	
	2010	€ 1.137,50	
	2009	<u>€ 1.137,50</u>	
		€ 8.634,50	
	Valore venale suolo netto=		€ 17,50

Beey

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Dalla residenza municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'Albo Pretorio il _____

Defissa il _____

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

Su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno _____, senza opposizioni o reclami.

Dalla residenza comunale, li

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 5-12-2014, essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva.

Dalla residenza comunale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE