

1 IDEM

ALLEGATO
COSTITUITO DA N. 23
FOGLI ALLA DELIBERAZIONE
N. 33 DEL 26/6/2010
La Segreteria Generale



Città di Ariano Irpino

**INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE
EDIFICABILI PER ZONE TERRITORIALI DELLA
CITTA' DI ARIANO IRPINO**

infeal



Città di Ariano Irpino

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER ZONE TERRITORIALI DELLA CITTA' DI ARIANO IRPINO

Richiamato l'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92 che definisce il valore delle aree fabbricabili con riferimento ad una serie di fattori tra cui i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune periodicamente e per zone omogenee determina i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, considerate che la determinazione dei valori delle aree consente, nel contempo di conseguire criteri di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con il cittadino.

Richiamata la deliberazione Consiglio Comunale N° 26 del 17.04.2009 con la quale l'Amministrazione aveva adottato il Piano urbanistico Comunale dove sono state individuate le aree edificabili e così classificate :

ZONA A – CENTRO ANTICO

ZONA A1 – CENTRO STORICO

ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO

ZONA B2 – COMPLETAMENTO DENSO DEL TESSUTO MODERNO

ZONA B3 – COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE

ZONA C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE

ZONA CP – ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA

ZONA T – TURISTICA RESIDENZIALE

ZONA T1 – TURISTICA ALBERGHIERA

ZONA N – NUCLEI EXSTRAURBANI

ZONA PT – PARCO TURISTAICO AMBIENTALE DEL REGIO TRATTURO

Le metodologie eseguite per tale lavoro sono qui di seguito presentate in sintesi.

I valori minimi, delle aree fabbricabili per zone omogenee per l'anno 2010 sono stati definiti sulla base delle rilevazioni di mercato effettuate negli anni 2006 e 2009, con il fine di aggiornare la tabella dei valori e di recepire le modificazioni nel frattempo intervenute nel mercato immobiliare, anche in relazione alle più recenti dinamiche dell'attività edilizia. I valori sono stati dunque aggiornati non sulla base di un incremento medio stimato dei valori tra il 2006 e il 2009, ma in modo puntuale mediante indagini dirette, con le quali sono stati rilevati i prezzi delle aree fabbricabili realizzatisi nelle transazioni nel mercato di Ariano Irpino e i prezzi degli edifici nuovi negli ultimi due anni.

In particolare, si è tenuto conto del fatto che i valori delle aree edificabili variano soprattutto in ragione delle destinazioni prefigurate dal P.U.C. della Città e degli indici di edificabilità, dai quali dipendono le superfici realizzabili.

Considerata l'assoluta opacità del mercato delle aree fabbricabili, dovuta all'assenza di fonti adeguate per quantità e qualità di dati, non solo a livello locale ma anche nazionale, l'individuazione dei valori minimi delle aree fabbricabili per zone omogenee è avvenuta mettendo a confronto i risultati ottenuti da indagini di mercato svolte su fonti differenti.

I valori dei terreni possono essere infatti definiti, in modo diretto, sulla base dei prezzi che si realizzano nelle compravendite di terreni e/o, in modo indiretto, in rapporto ai prezzi che si verificano nel mercato edilizio degli edifici nuovi.

In particolare, i dati sui prezzi dei terreni fabbricabili sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate di Ariano Irpino, dove sono state consultate le Note di trascrizione e gli Atti

di compravendita nelle cui transazioni almeno un contraente era costituito in forma societaria e presso agenzie operanti sul territorio arianese .

Questi possono essere considerati attendibili, in quanto i prezzi d'offerta sono comunque veritieri e sono soggetti a margini di contrattazioni assai limitati.

Per ciascuna zona sono poi state effettuate le medie tra i valori rilevati tra i diversi cantieri.

I valori sono stati rilevati, organizzati e analizzati per destinazioni e per zone omogenee, rispettando la segmentazione funzionale e territoriale del mercato immobiliare di Ariano . I terreni sono infatti apprezzati in ragione della loro edificabilità e, in particolare, in rapporto ai ricavi che si possono conseguire con la loro trasformazione. Com'è noto i ricavi dipendono, da una parte, dalle destinazioni degli edifici realizzabili, i cui prezzi variano da segmento funzionale a segmento funzionale e, dall'altra, dalle superfici realizzabili, e quindi in ragione degli indici di edificabilità. I valori sono pertanto organizzati per destinazioni d'uso dei suoli e riportati per mq di SIp (Superficie lorda di pavimento realizzabile).

Per i valori dei terreni fabbricabili destinati ad edilizia residenziale agevolata e sovvenzionata sono stati definiti i coefficienti di riduzione del valore da applicare ai prezzi determinati per zona per l'edilizia libera sulla base delle osservazioni di mercato disponibili. Poiché le transazioni di terreni e la realizzazione di edifici con destinazione terziaria, produttiva ed alberghiera si presentano più rarefatte, i prezzi minimi, per queste destinazioni sono stati individuati per l'intera città, prevedendo la possibilità di operare eventuali aggiustamenti per tenere conto delle qualità territoriali espresse dalle zone omogenee.

Le aree caratterizzate da mix di destinazioni, definite in termini di minimi prevedono generalmente minimi dell'80% della SIp generata dall'ambito per il residenziale e massimi del 20% per le altre destinazioni, tra le quali ricorrono le Attività di servizio alle imprese e alle persone (ASPI), le Attività terziarie e le Attività commerciali.

Le aree con più destinazioni d'uso sono state valutate in rapporto alla destinazione

prevalente, laddove non era possibile disaggregare i valori per destinazione e laddove vi era la netta prevalenza di una destinazione sulle altre. Ciò è motivato anche dal dover attribuire un valore imponibile ai fini del pagamento dell'ICI ad aree e ambiti le cui norme di piano, come si è già detto, prefigurano le potenzialità edificatorie in termini di minimi e massimi, per cui solo in fase di attuazione saranno definite le quantità effettive di SIp da realizzare per destinazione d'uso.

Se i valori sono in gran parte definiti dalle prescrizioni del piano regolatore ossia dalle loro destinazioni e indici di edificabilità e, come si è detto, i prezzi dei singoli terreni possono variare in ragione di una serie di caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai lotti - forma, dimensione e qualità dell'immediato intorno edilizio ed urbanistico – e in ragione delle specifiche norme previste per l'edificazione (concessione singola, concessione convenzionata e studio unitario d'ambito).

Possono produrre variazioni dei valori:

1. la forma del lotto

La sua irregolarità può produrre variazioni in negativo;

2. l'elevata dimensione delle aree fabbricabili

Anche se dalle analisi condotte non emerge una regola particolarmente esplicita ed univoca, riduzioni rispetto ai valori medi possono essere applicate ai terreni di maggiori dimensioni con elevata la SIp realizzabile, in ragione del maggiore rischio di mercato e dei tempi più lunghi necessari alla vendita degli edifici realizzabili.

3. la ridotta dimensione dei lotti

Riduzioni rispetto ai valori medi previsti si possono applicare ai terreni che, privi di autonoma capacità edificatoria a causa della loro ridotta dimensione, assumono le

caratteristiche di residuati, soprattutto nei casi in cui sia riscontrabile una certa marginalità territoriale e una scarsa appetibilità dal punto di vista del mercato.

4. la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale dell'immediato intorno

Variazioni rispetto ai valori medi individuati possono essere definite in ragione delle qualità positive o negative del loro immediato intorno, considerato il peso che questo assume nel determinare il prezzo di vendita degli edifici realizzabili.

5. l'assoggettamento a Concessione convenzionata

Aggiustamenti dei valori medi individuati possono essere effettuati per le aree superiori ai 4000 mq, laddove si sia in presenza di indici di edificabilità elevati e, pertanto, non potendo dismettere le aree necessarie alla copertura degli standard urbanistici si debba sostenere l'onere aggiuntivo dovuto alla loro monetizzazione, così come è previsto dalla Legge urbanistica regionale.

6. L'assoggettamento a Studio unitario d'ambito

Coefficienti di riduzione del valore, opportunamente determinati, possono essere applicati ai valori medi per le aree la cui trasformazione sia assoggettata a studio di ambito unitario, laddove sia evidente e documentata la non disponibilità dei proprietari, prevista dalle norme di attuazione del P.U.C.

7. L'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata-convenzionata

Per l'edilizia residenziale sovvenzionata e per quella agevolata-convenzionata si devono applicare coefficienti di riduzione pari, rispettivamente, al 50% e al 30% dei valori definiti

Pertanto si sono definiti i valori mini per ciascuna zona così come appresso riportata:

- ZONA A – ZONA A1 (CENTRO ANTICO – CENTRO STORICO).. € 250/mq
- ZONA B1 – RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO URBANO

Prima fascia a ridosso del centro urbano € 70/mq

Seconda fascia C.so Vitt. Emanuele – rione S. Pietro – Cardito € 60/mq

Terza fascia Turchiciello – Martiri € 60/mq

- ZONA B2 – COMPLETAMENTO DENSO DEL TESSUTO MODERNO

Prima fascia Variante ss.90 – Ponnola – Fosso Panaro € 20/mq

Seconda fascia Martiri – Variante ss.90 € 15/mq

- ZONA B3 – COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO MARGINALE

Prima fascia Brecceto- Ponnola -Loreto € 10/mq

Seconda fascia Accoli – Cardito € 5/mq

Terza fascia Accoli interna – Cupamorte – Manna –S.Barbara etc. € 5/mq

- ZONA C1 – ESPANSIONE RESIDENZIALE € 7/mq
- ZONA CP – ESPANSIONE RESIDENZIALE PUBBLICA ... € 7/mq
- ZONA T – TURISTICA RESIDENZIALE € 15/mq
- ZONA T1 – TURISTICA ALBERGHIERA € 15/mq
- ZONA N – NUCLEI EXTRAURBANI € 3/mq
- ZONA PT (PARCO TURISTICO AMBIENTALE DEL REGIO TRATTURO)... € 2.50/mq

Ricordato altresì che gli importi determinati devono considerarsi come valore minimi applicabili esclusivamente per le verifiche relative all' I.C.I. da parte del servizio tributi

RIDUZIONI

Nel caso in cui i terreni compresi in piani attuativi e che non consentono edificazione libere e consentita una riduzione del 25%

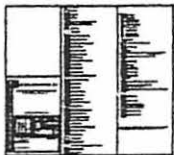
24-06-2010


Nel caso di aree assoggettate ad esproprio o compravendita di pubblica utilità il valore imponibile è dato dall'ammontare dell'indennità previste in tutte le fattispecie di pubblica utilità

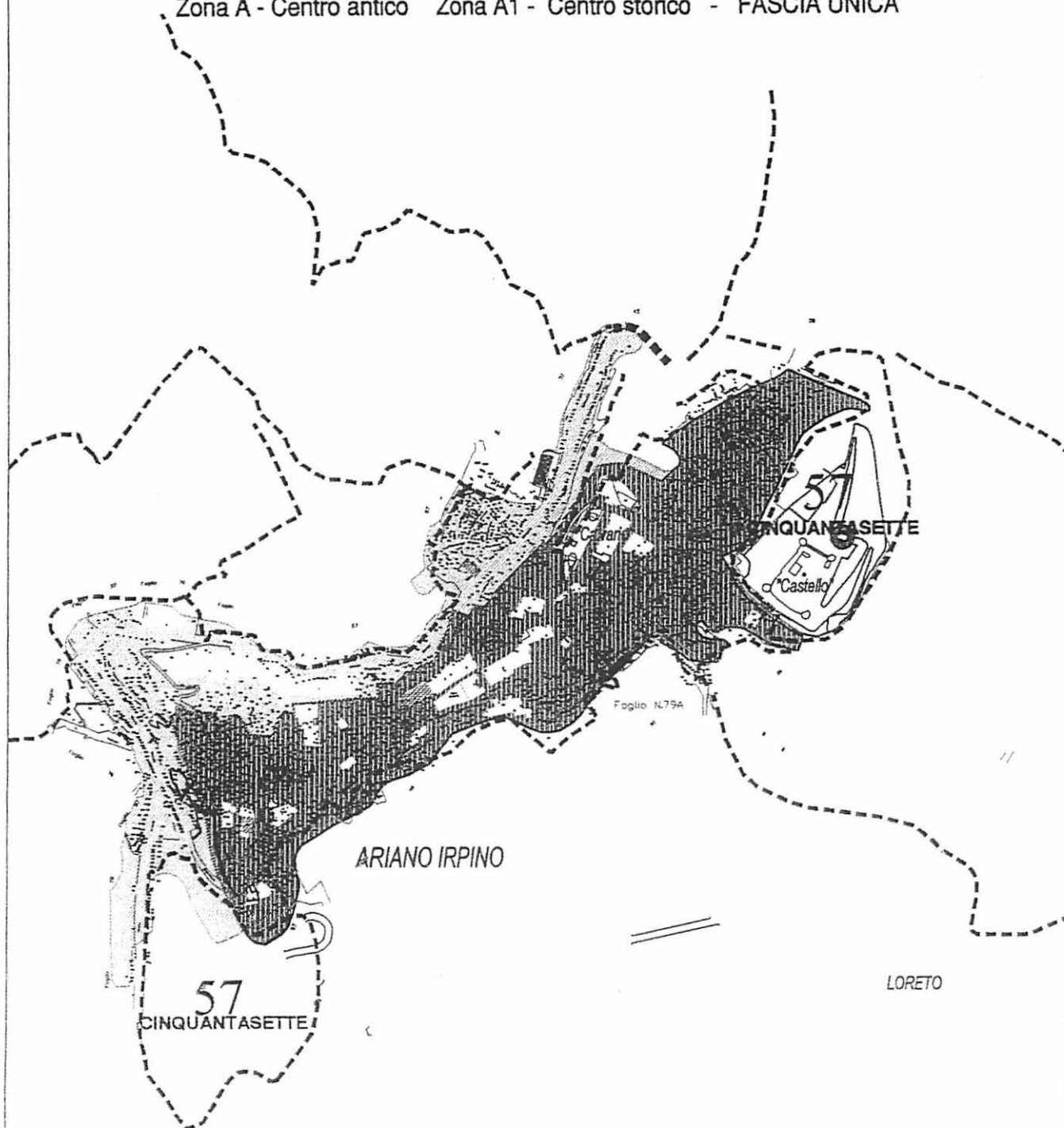
Nel caso in cui il terreno sia costituito servitù passiva o insiste un vincolo di altra natura i valori sono ridotti del 30% limitatamente alla parte gravata e alla durata della servitù

Nel caso in cui le particelle avente superficie inferiore al lotto minimo si pratica un'ulteriore riduzione del 25% del valore, questa riduzione decade al momento in cui viene richiesto il permesso a costruire o asservimento di terreni di altra ditta. Si precisa che tale riduzione non si applica qualora un lotto minimo sia contiguo ad altri lotti edificabili e appartengono a soggetti dello stesso nucleo familiare.

Ariano Irpino giugno 2010

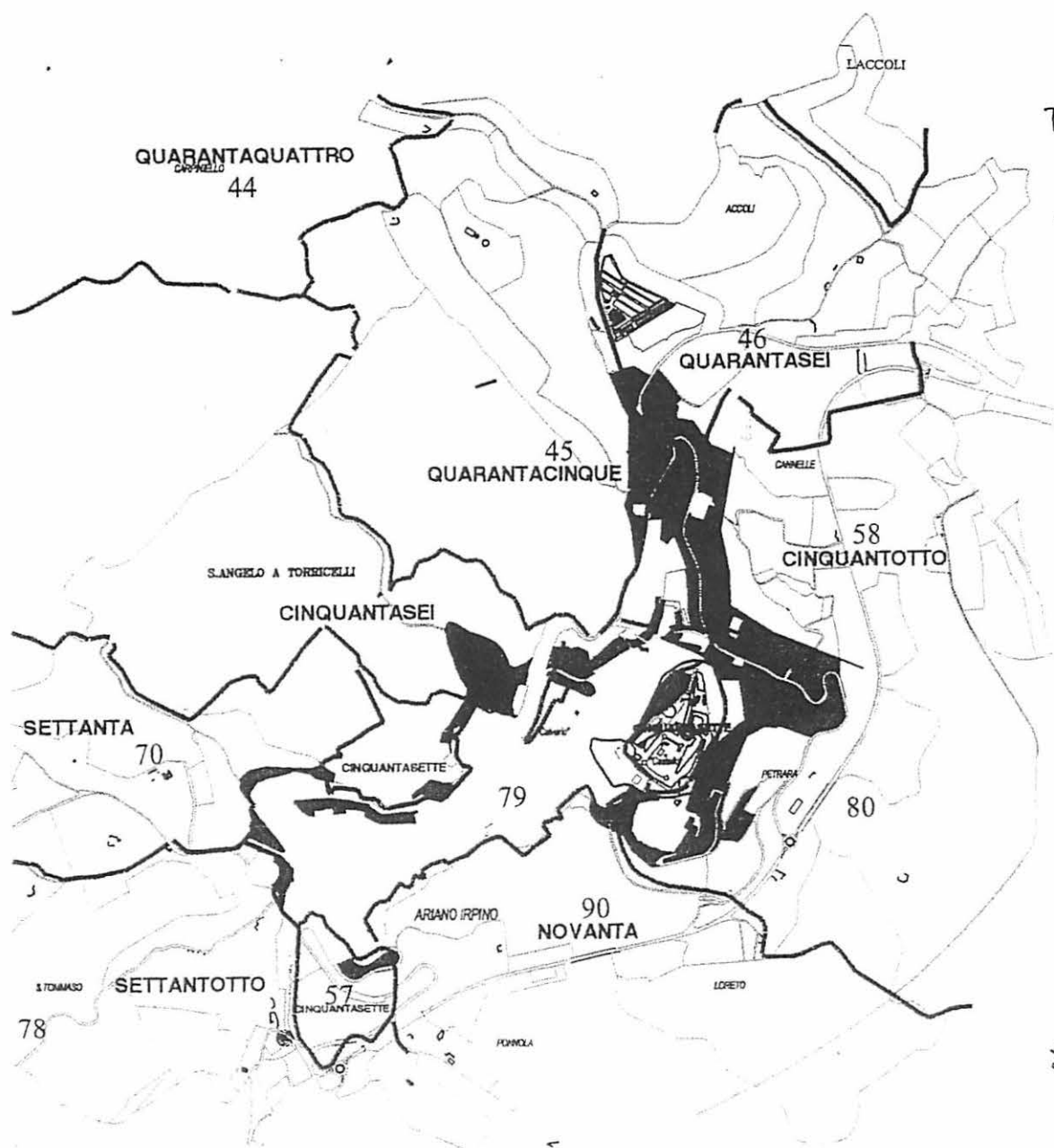


Zona A - Centro antico Zona A1 - Centro storico - FASCIA UNICA

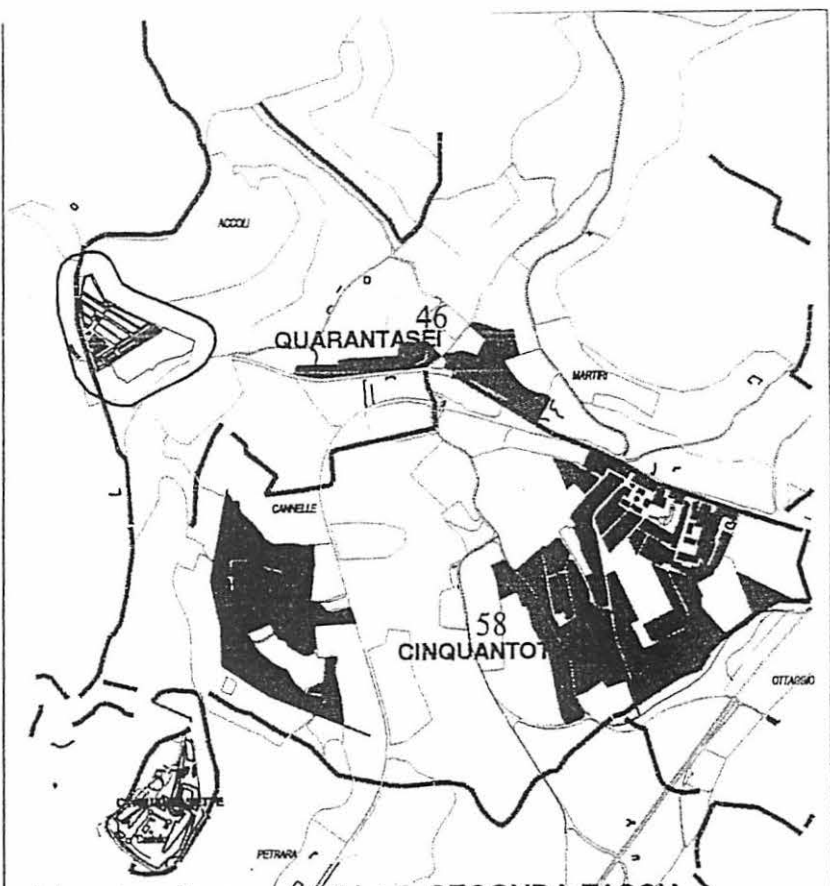




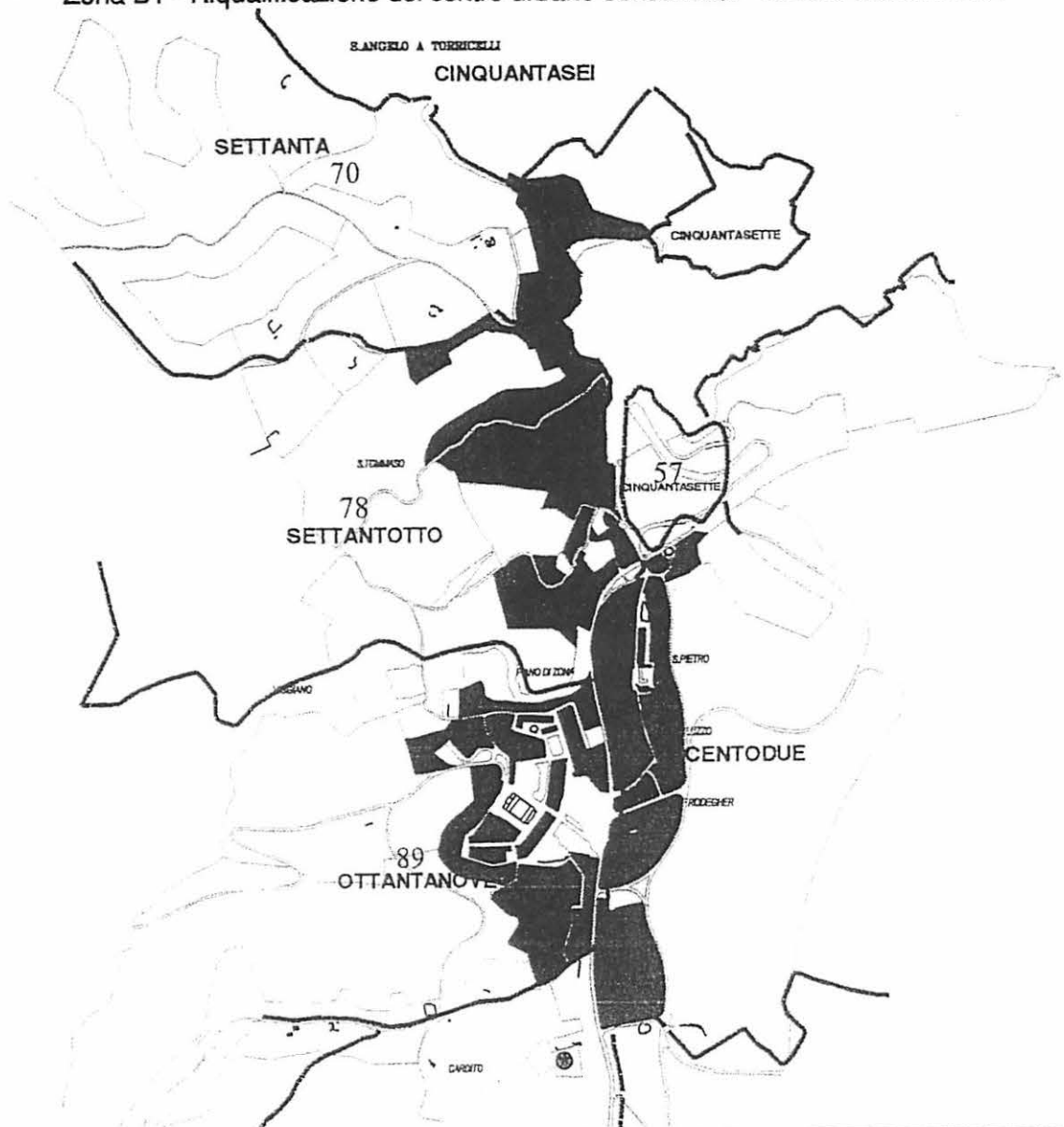
Zona B1 - Riqualificazione del centro urbano consolidato - PRIMA FASCIA

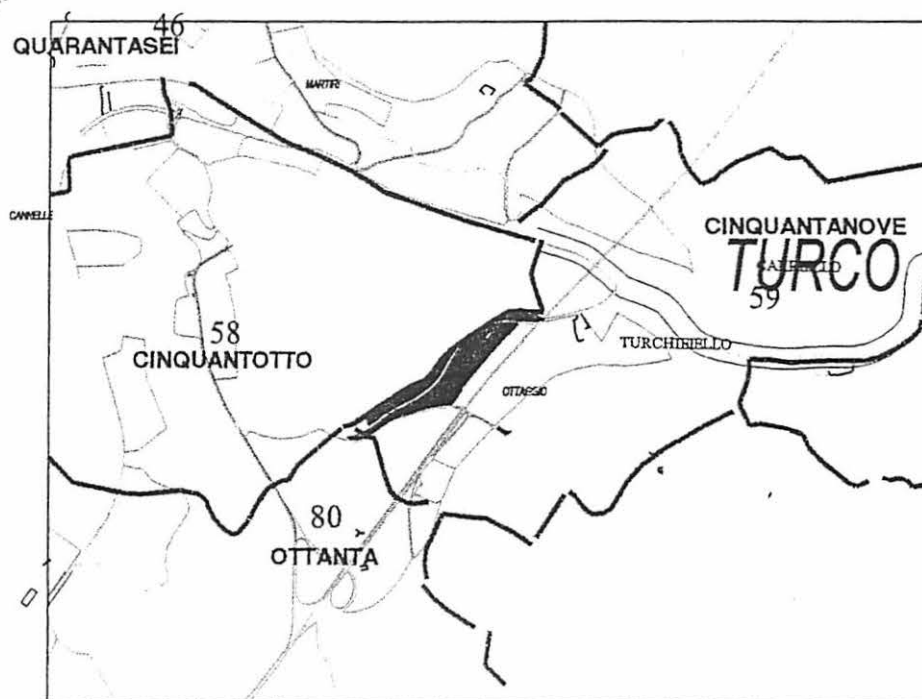


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

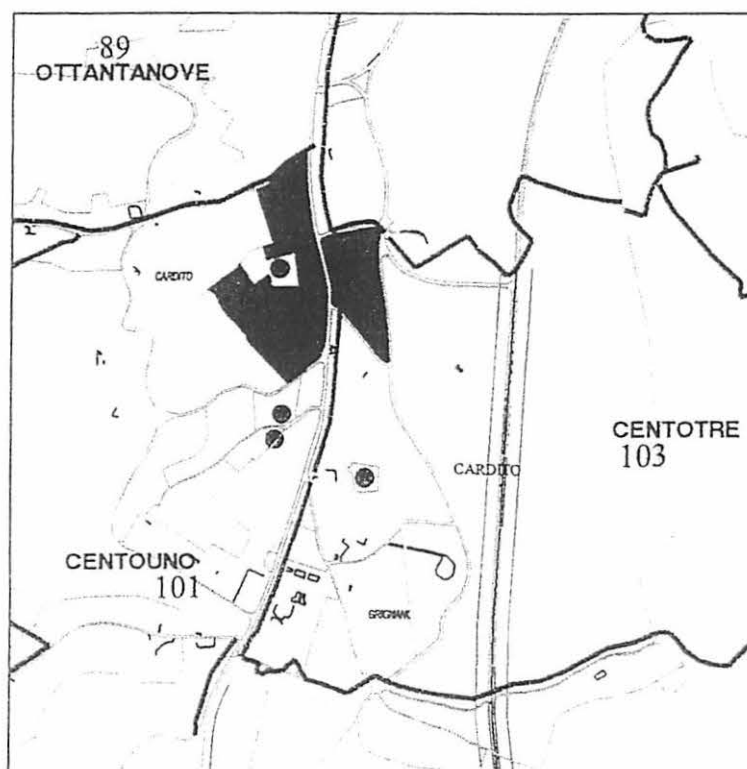


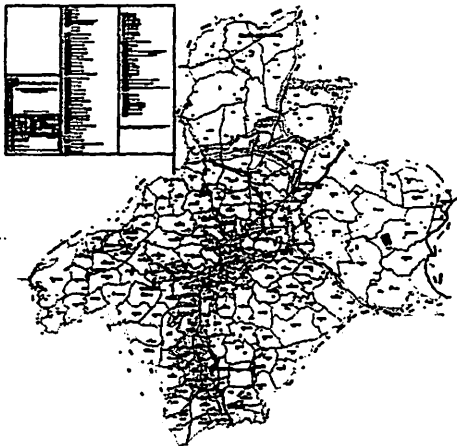
Zona B1 - Riqualificazione del centro urbano consolidato - SECONDA FASCIA



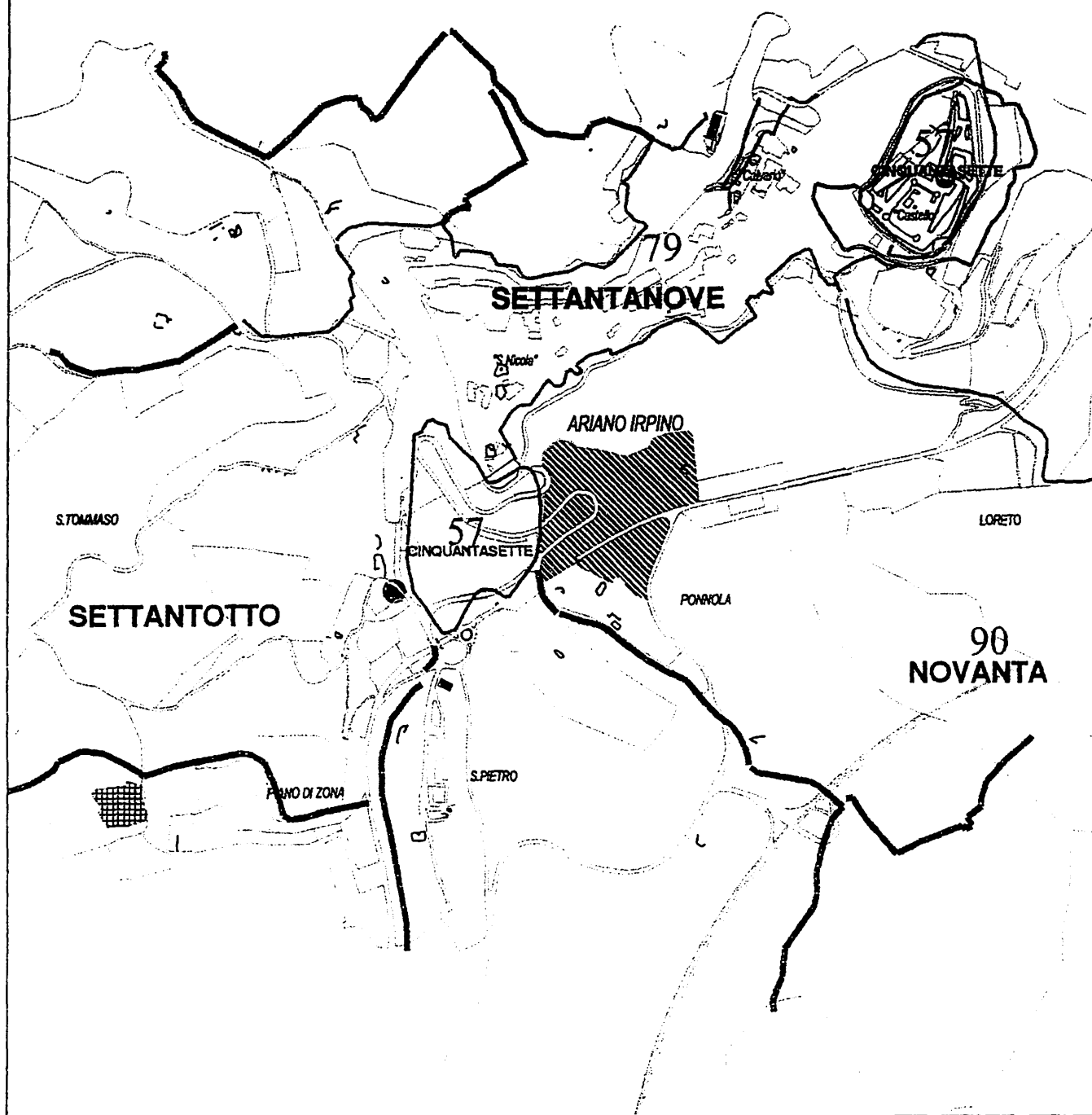


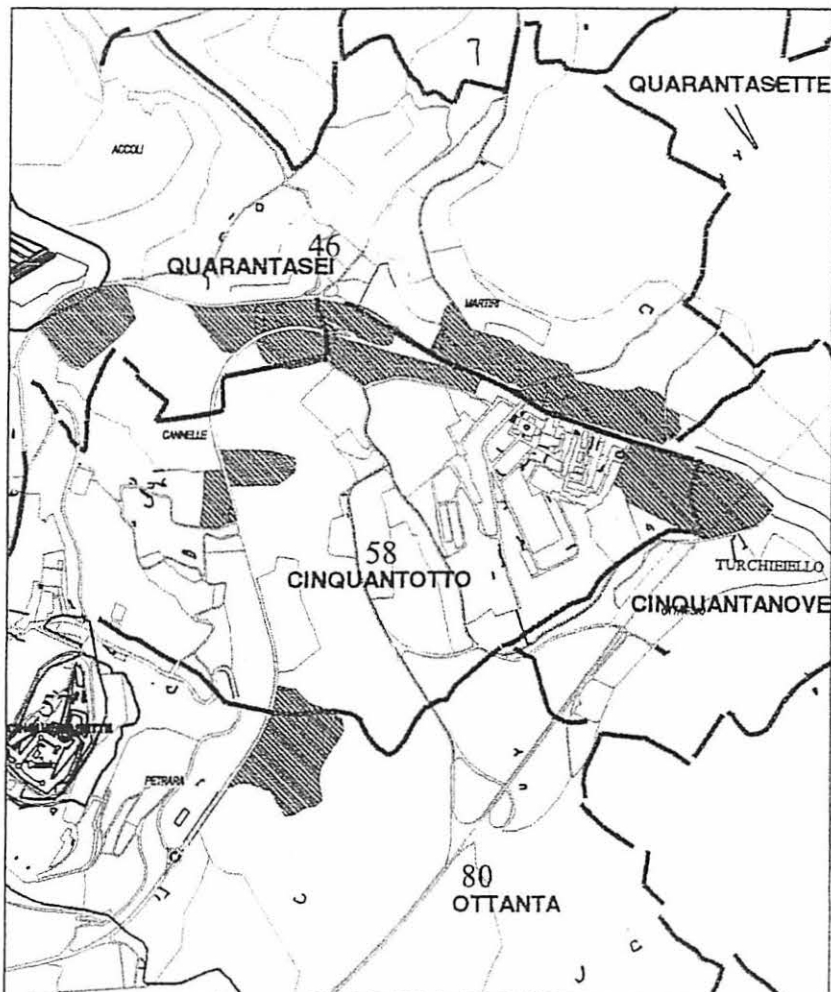
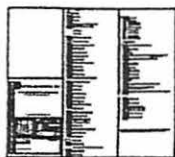
Zona B1 - Riqualificazione del centro urbano consolidato - TERZA FASCIA



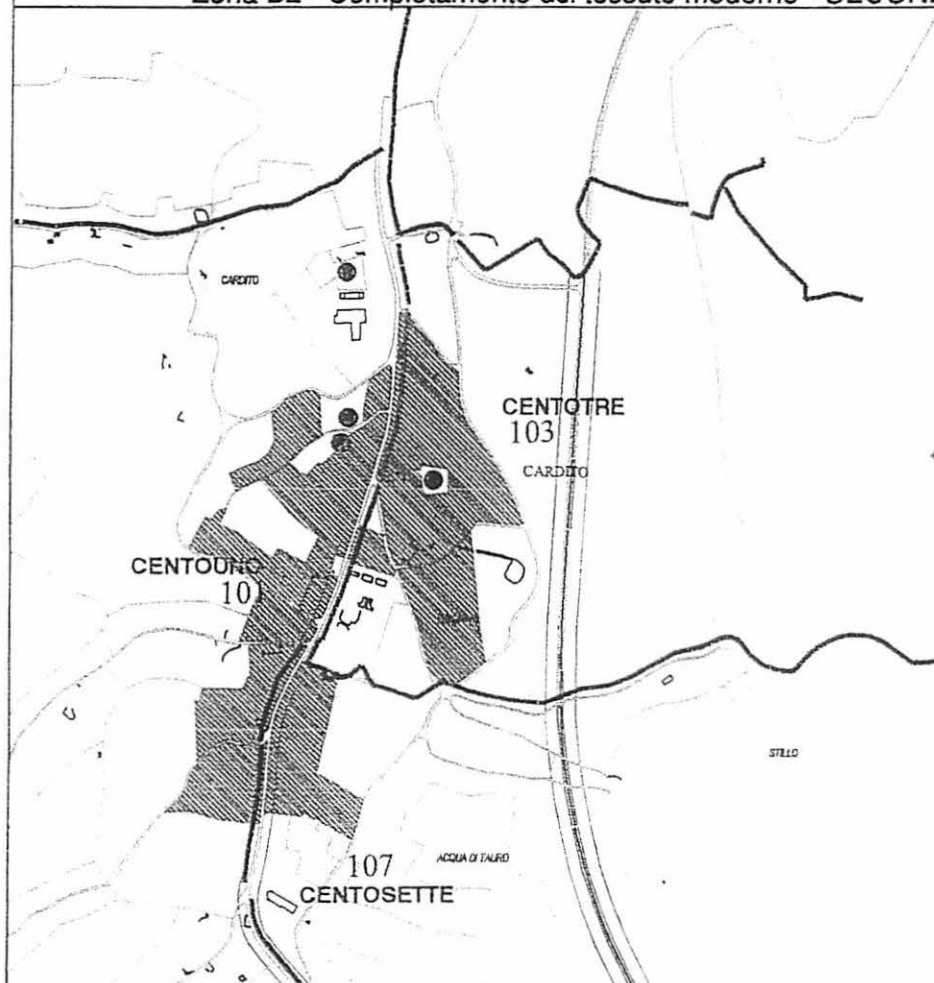


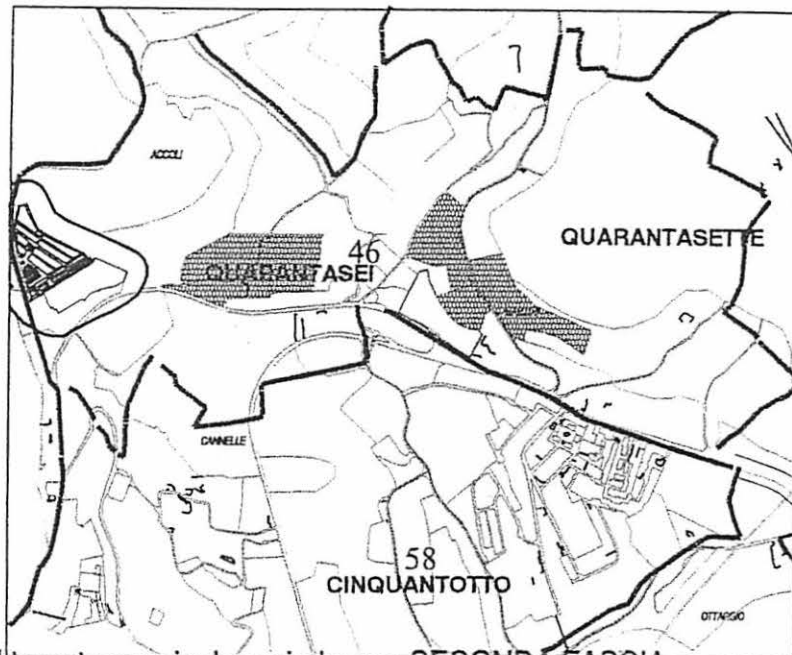
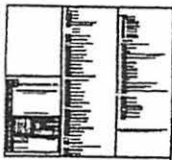
Zona B2 - Completamento del tessuto moderno - PRIMA FASCIA



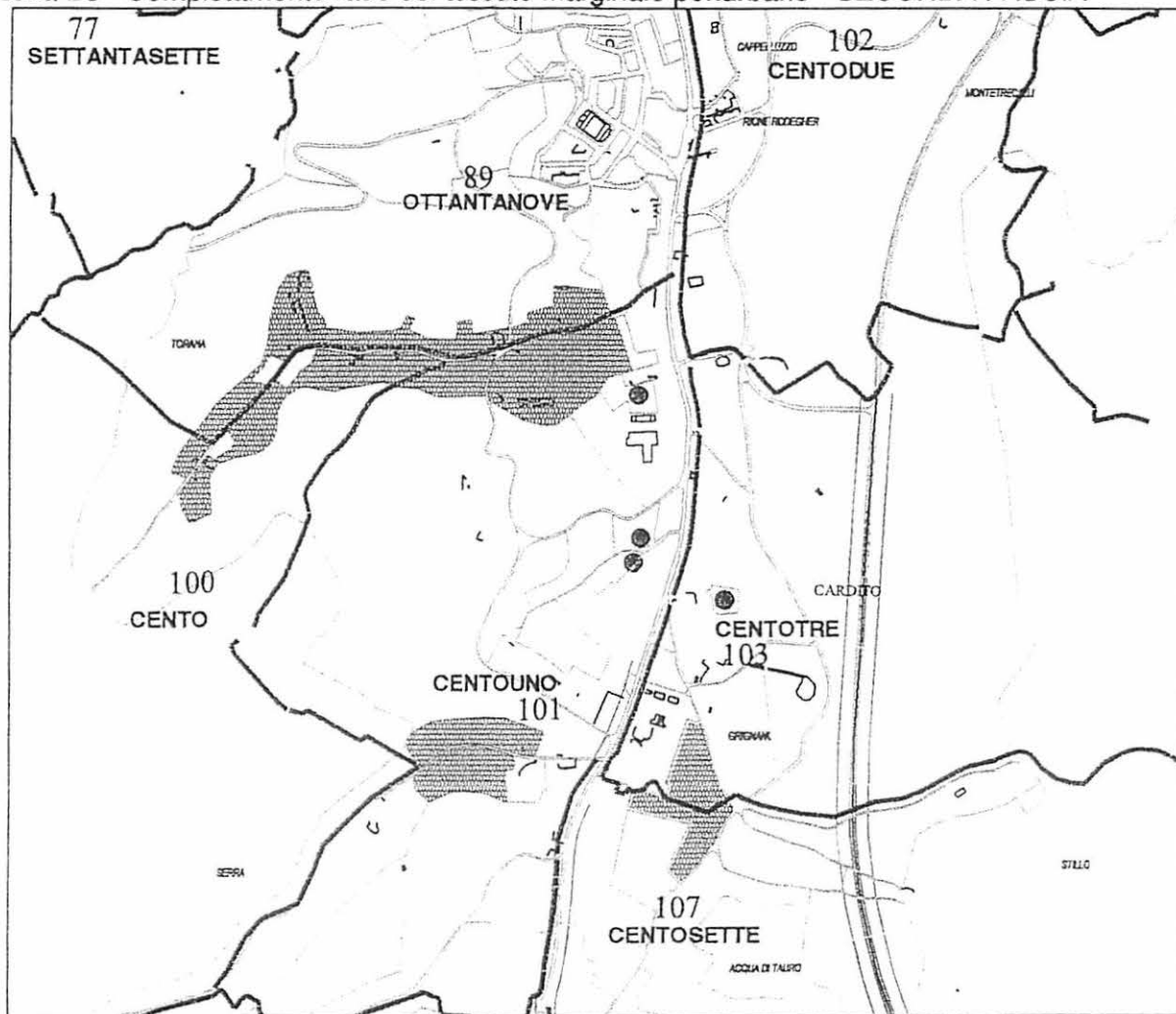


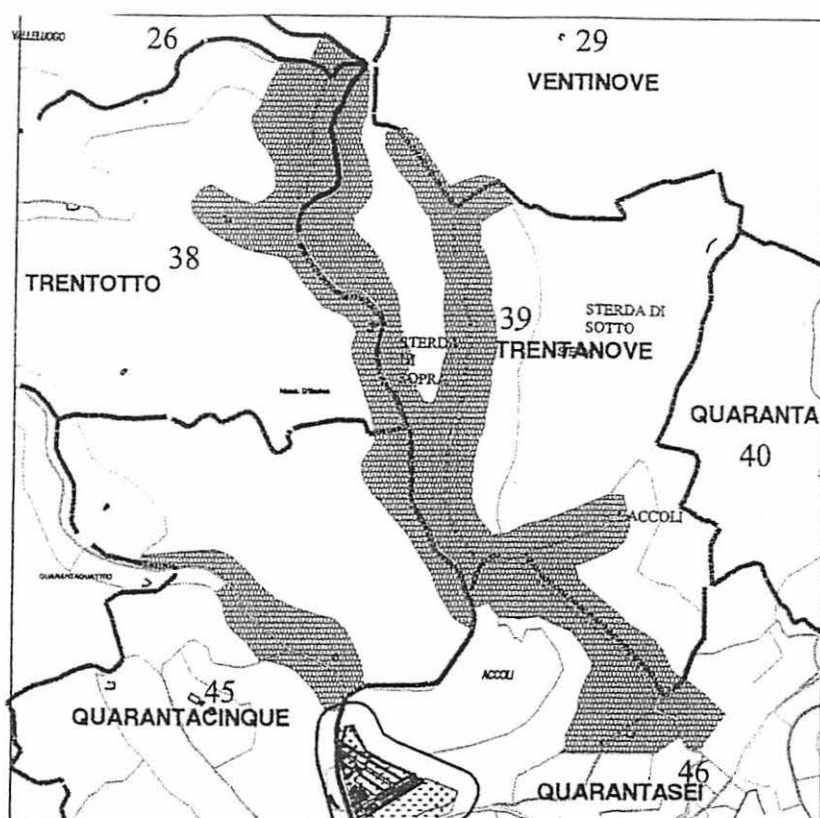
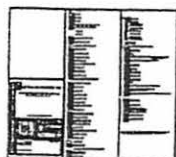
Zona B2 - Completamento del tessuto moderno - SECONDA FASCIA



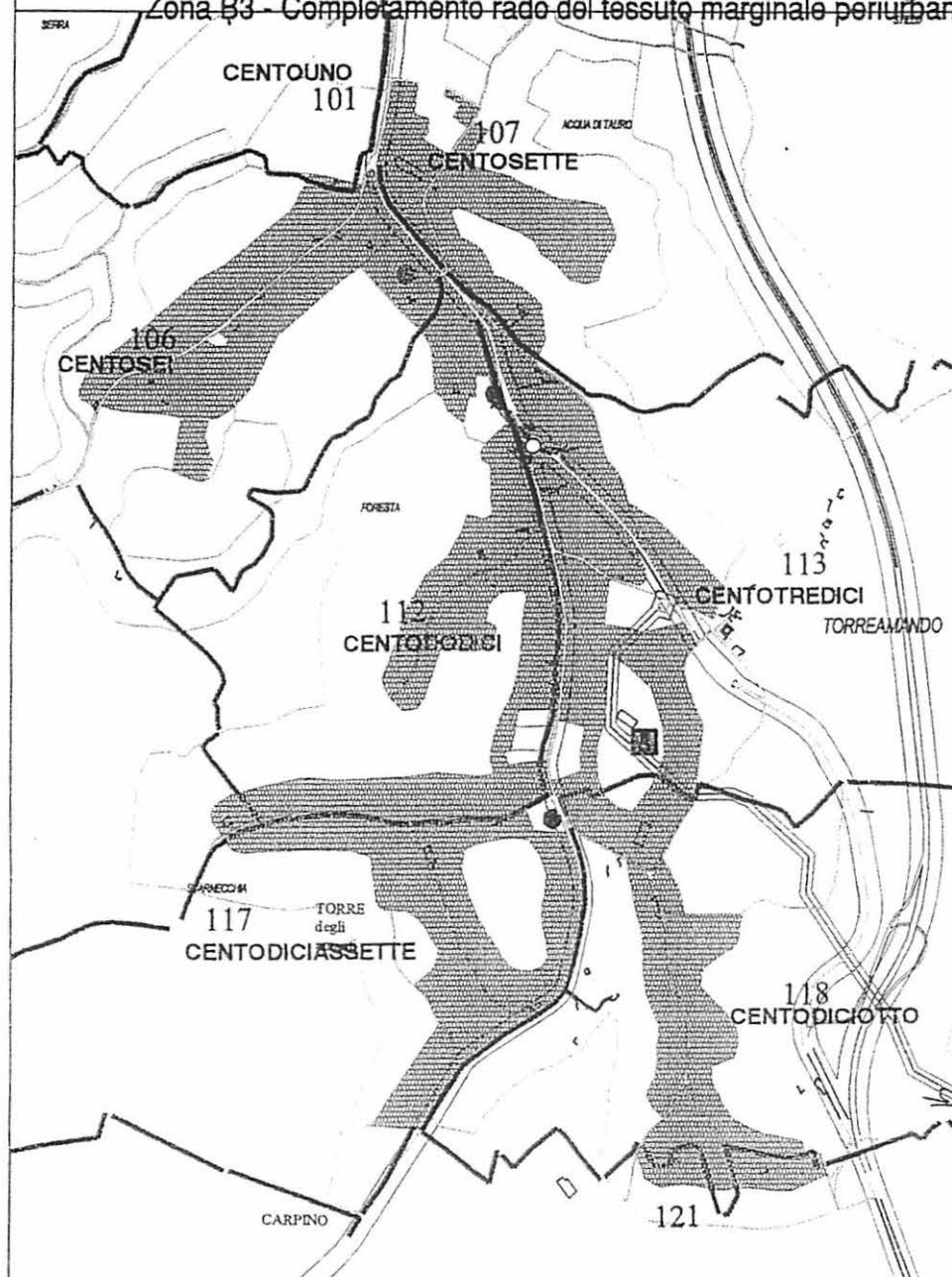


Zona B3 - Completamento rado del tessuto marginale periurbano - SECONDA FASCIA



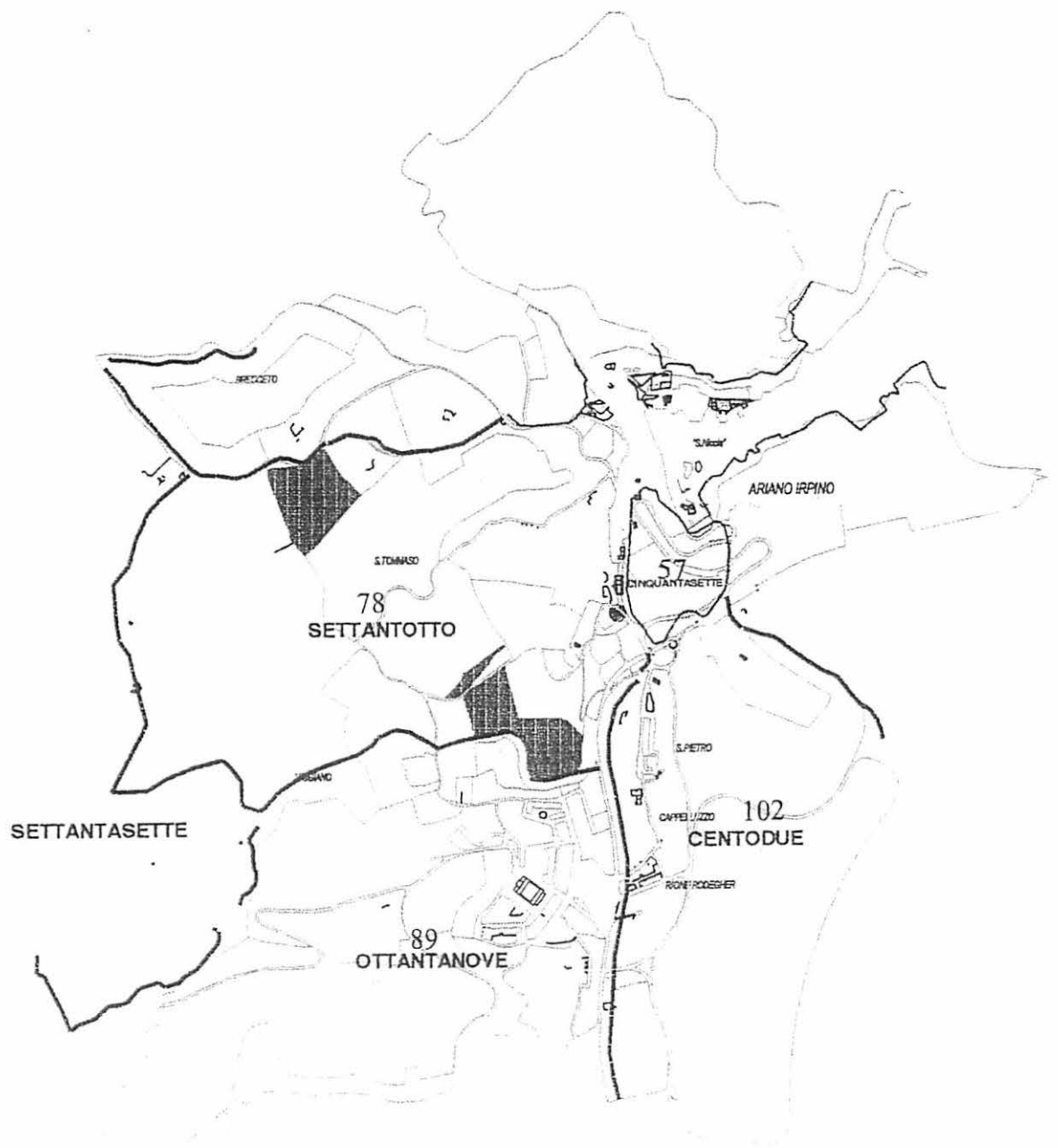


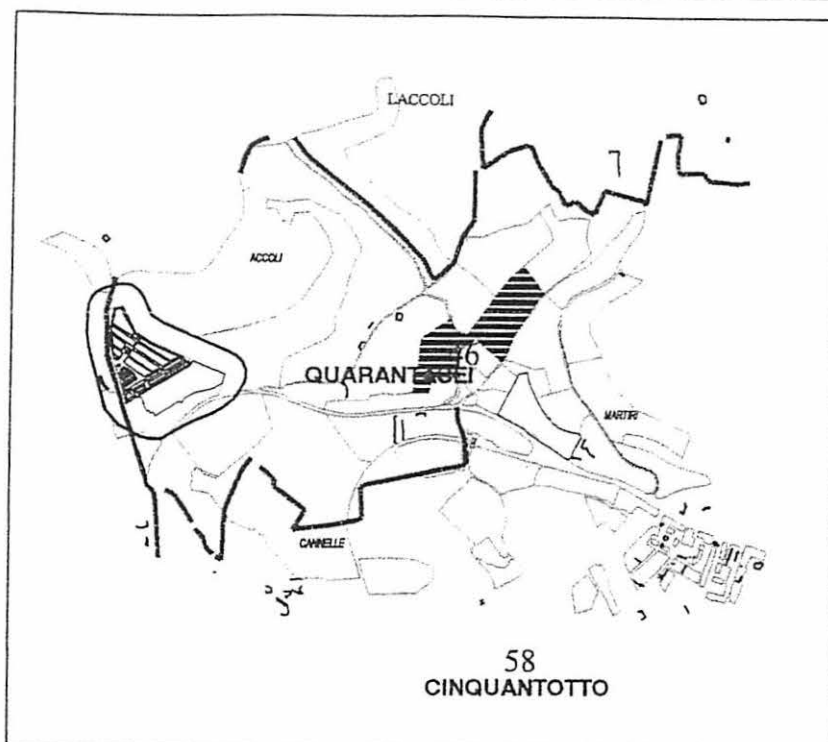
Zona B3 - Completamento rado del tessuto marginale periurbano - TERZA FASCIA



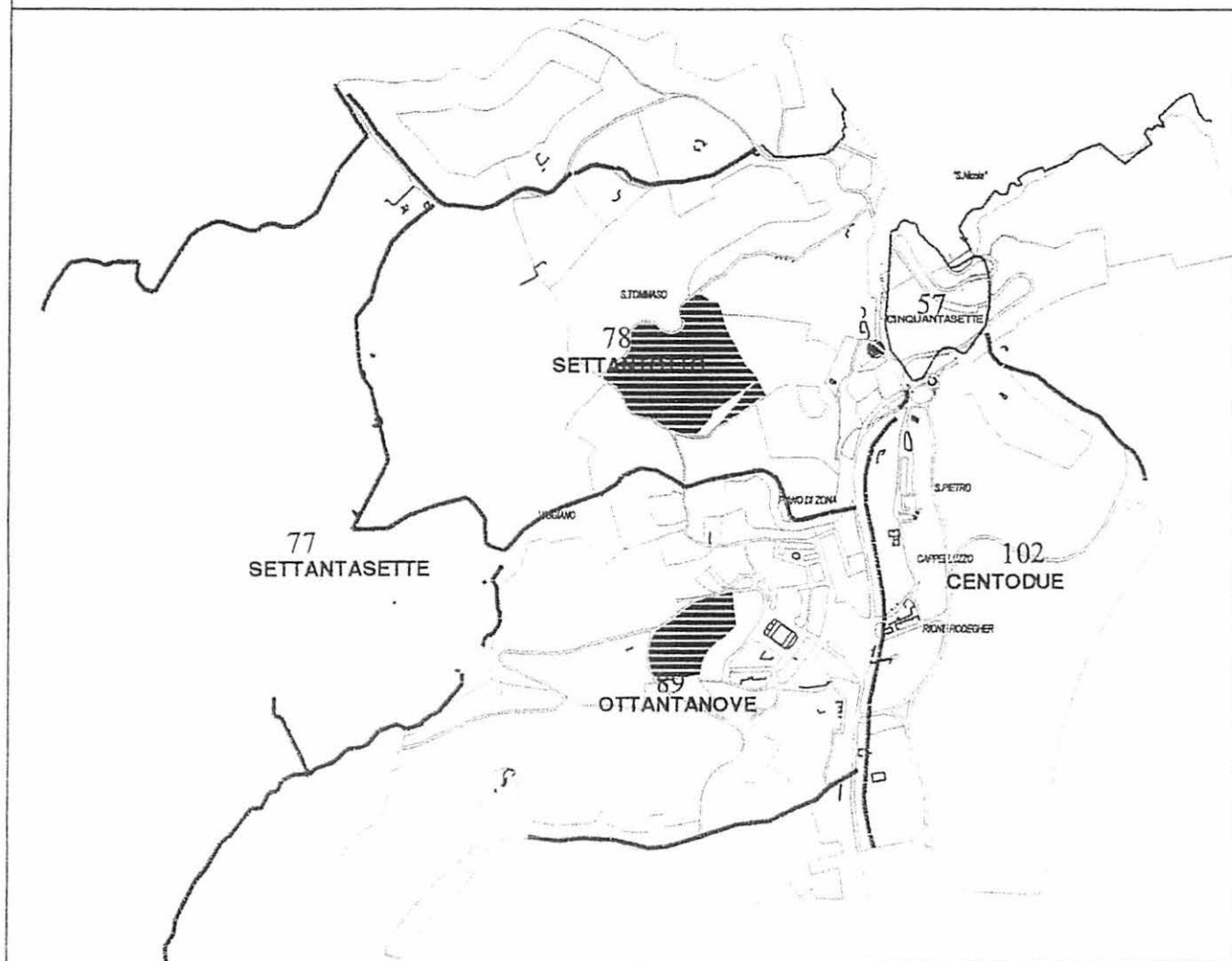


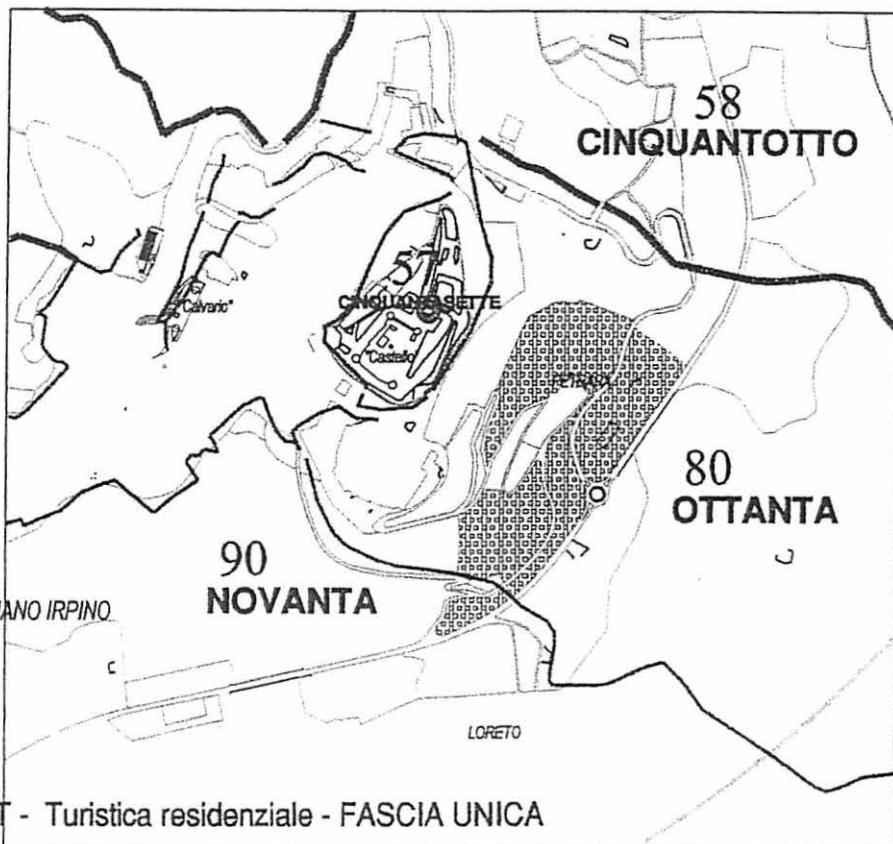
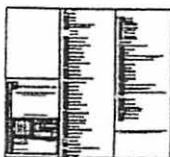
Zona C1 - Espansione residenziale - FASCIA UNICA



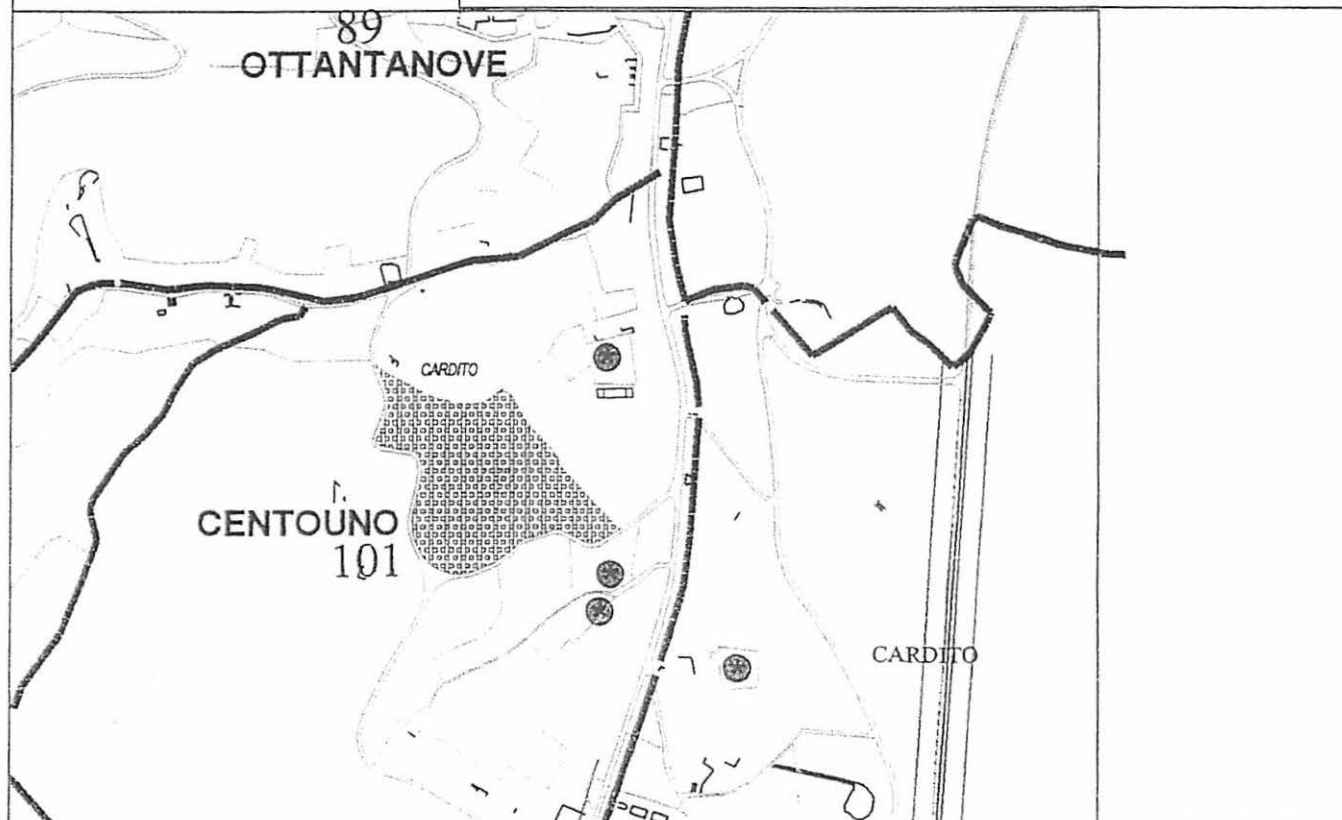


Zona Cp - Espansione residenziale pubblica - FASCIA UNICA



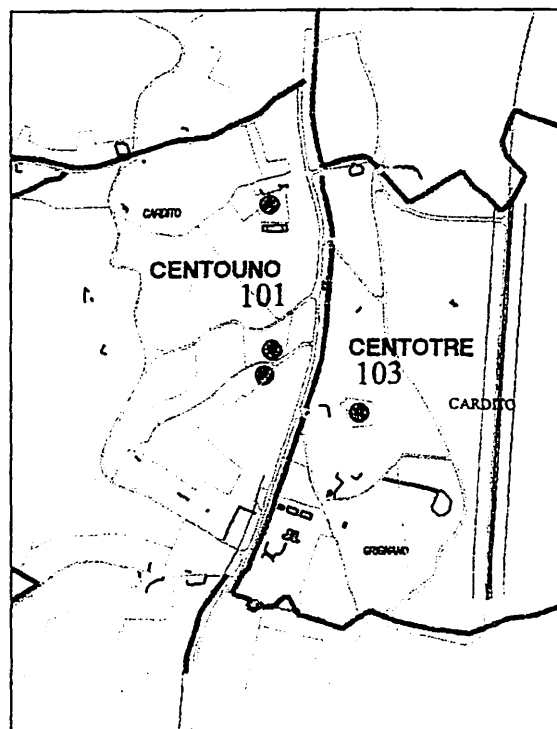
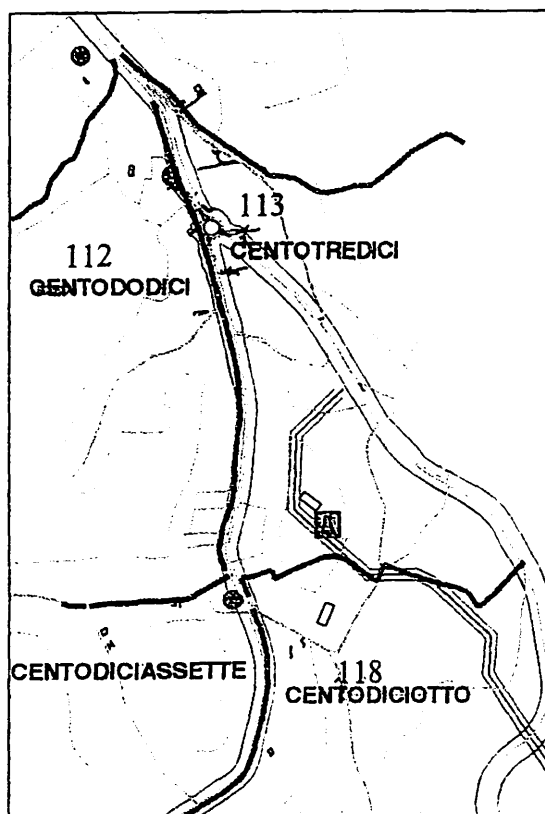
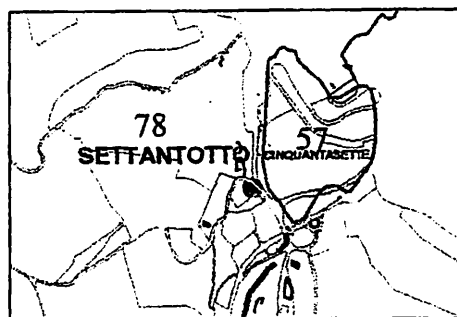
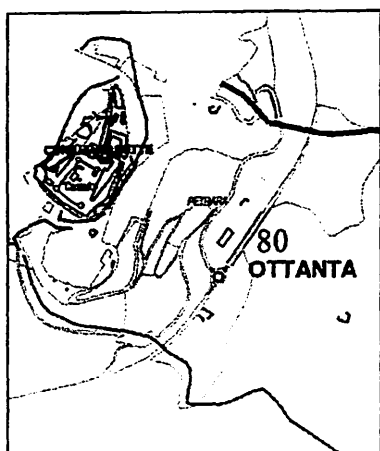


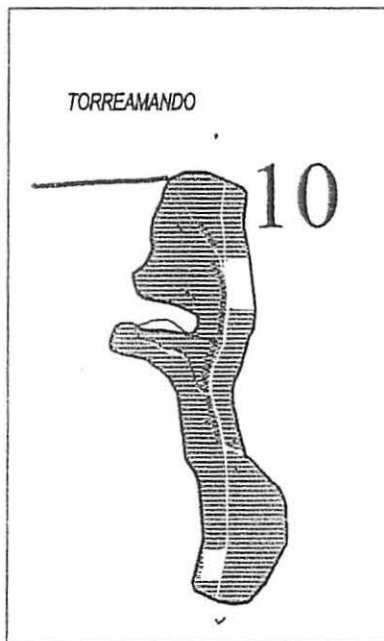
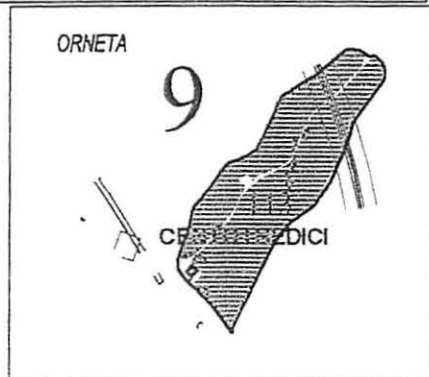
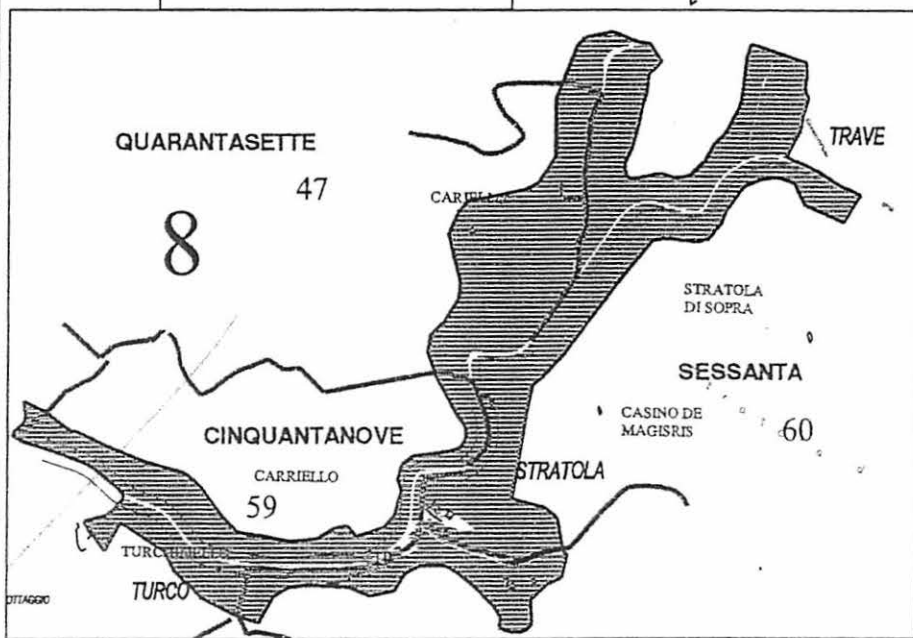
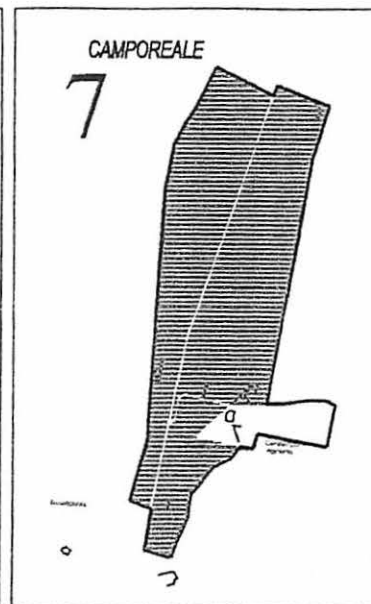
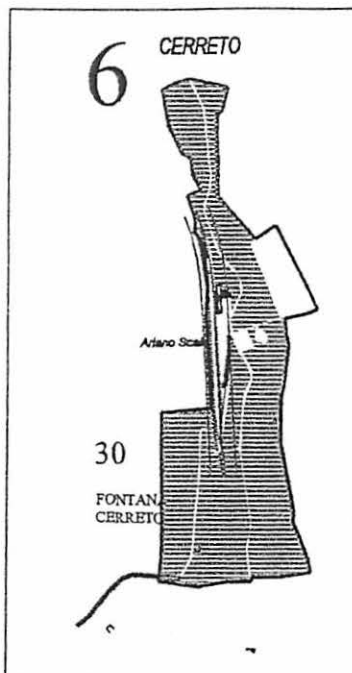
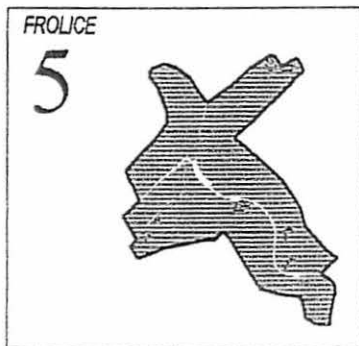
Zona T - Turistica residenziale - FASCIA UNICA





Zona T1 - Turistica alberghiera - FASCIA UNICA







Zona Pt - Parco Turistico ambientale del Regio Tratturo n - FASCIA UNICA

