



COMUNE DI CASTELLANA GROTTTE

Provincia di Bari

GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 80 del 03/06/2011

OGGETTO: Valutazione delle aree fabbricabili inserite nel P.R.G. –

L'anno **duemilaundici**, il giorno **tre** del mese di **giugno**, con inizio alle ore 13,30, nella sala delle adunanze della sede comunale, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone di:

		Presenti	Assenti
prof. Francesco TRICASE	<i>Sindaco</i>	x	
sig. Armando RAMIRRA	<i>Vice Sindaco</i>	x	
rag. Sante CAMASTRA	<i>Assessore</i>	x	
dott.ssa Luisa SIMONE	<i>Assessore</i>	x	
sig. Andrea RINALDI	<i>Assessore</i>	x	
ing. Stefano ELEFANTE	<i>Assessore</i>	x	
dott. Francesco TINELLI	<i>Assessore</i>	x	
rag. Michele MONTARULI	<i>Assessore</i>		x
		7	1

Partecipa il Segretario Generale dr. Francesco Intini

LA GIUNTA

PREMESSO:

CHE il Comune di Castellana Grotte è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata con deliberazione di Giunta Regionale n°2248 del 18.05.1995;

CHE la suddetta variante prevede la suddivisione del territorio comunale in Zone edificabili residenziali e produttive con diversi indici e parametri urbanistici;

CHE per la definizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, relativamente alle aree fabbricabili, è necessario determinare il loro valore unitario;

CHE con riferimento alla normativa nazionale e regionale il P.P.A. risulta decaduto e il Comune di Castellana Grotte non intende più dotarsi di tale strumento in quanto non obbligatorio per legge;

CHE, a seguito:

- 1) di indagini effettuate presso Enti territorialmente competenti e tenendo conto del mercato esistente;
- 2) della relazione tecnica di valutazione delle aree fabbricabili inserite nel P.R.G. del Comune di Castellana Grotte redatta in data 16.05.20011 dal Responsabile del V Servizio, Ing. Andrea INGRASSIA;

è stata formulata la seguente valutazione delle aree edificatorie, relativamente alle Zone residenziali (B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C4) ed alla Zone produttive (D1, D2, D3, D4), attraverso i seguenti prezzi unitari :

- Zona omogenea "B1" (lff. = 5 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B2" e "B3" (lff. = 4 -5 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B4" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B5" (lff. = 0,5 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "B6" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 78,75/mc
- Zona omogenea "C1" (lft. = 1,26 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "C2" (lft. = 0,76 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "C4" (lff. = 1,50 mc/mq)	€ 42,41/mc
- Zona omogenea "D1" (lft. = 4,00 mc/mq)	€ 30,29/mc
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq)	€ 15,14/mc
- Zona omogenea "D3" (lft. = 2,50 mc/mq)	€ 21,20/mc
- Zona omogenea "D4" (lft. = 2,00 mc/mq)	€ 21,20/mc

Tradotti i valori al metro quadrato abbiamo di seguito :

- Zona omogenea "B1" (lff. = 5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B2" (lff = 4 – 5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B3" (lff. = 4 -5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B4" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 254,43/mq
- Zona omogenea "B5" (lff. = 0,5 mc/mq)	€ 31,80/mq
- Zona omogenea "B6" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 220,51/mq
- Zona omogenea "C1" (lft. = 1,26 mc/mq)	€ 80,15/mq
- Zona omogenea "C2" (lft. = 0,76 mc/mq)	€ 48,34/mq
- Zona omogenea "C4" (lff. = 1,50 mc/mq)	€ 63,61/mq
- Zona omogenea "D1" (lft. = 4,00 mc/mq)	€ 121,16/mq
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq Zona PIP)	€ 22,72/mq
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq)	€ 22,72/mq
- Zona omogenea "D3" (lft. = 2,50 mc/mq)	€ 53,01/mq
- Zona omogenea "D4" (lft. = 2,00 mc/mq)	€ 42,41/mq

giusta relazione del Responsabile agli atti della proposta del presente provvedimento;

CHE per la trasformazione del valore unitario a mq, bisognerà considerare l'indice di fabbricabilità riportato tra parentesi;

VISTA la Legge Urbanistica 17.08.1942, n°1150;

VISTA la Legge 28.01.1977, n°10;

VISTA la Legge 28.02.1985, n°47;

VISTO il D.I. 02.04.1968, N°1444;

VISTA la L.R. 31.05.1980, n°56;

VISTO il D. Lgs.vo n° 267/2000 recante il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.;

VISTA la Delibera G.R. n° 1748 del 15.12.2000;

VISTO il parere tecnico come di seguito espresso in data 16.05.2011 dal Responsabile del Servizio V, Ing. Andrea Ingrassia ai sensi dell'art.49,1°c. del D.Lgs. n° 267/2000: "Favorevole";

VISTO il parere in ordine alla regolarità contabile "Favorevole" espresso in data 26.05.2011 dal Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Maria Grazia Abbruzzi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO il IV comma dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000;

A VOTI UNANIMI, legalmente resi e verificati e con **DUPLICE** e separata votazione, di cui una riguardante l'immediata eseguibilità,

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** per i motivi espressi in narrativa i prezzi unitari delle aree edificatorie, relativamente alle zone residenziali e produttive ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e sulle aree fabbricabili, giusta relazione predisposta, a tal fine, dal responsabile del competente ufficio comunale – V Servizio -, agli atti della proposta del presente provvedimento;

2. **DI CONFERMARE** i coefficienti correttivi di riduzione come indicati nella relazione predisposta;

3. **DI DETERMINARE**, conseguentemente, i seguenti valori unitari al metro cubo :

- Zona omogenea "B1" (lff. = 5 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B2" e "B3" (lff. = 4 -5 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B4" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 90,87/mc
- Zona omogenea "B5" (lff. = 0,5 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "B6" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 78,75/mc
- Zona omogenea "C1" (lft. = 1,26 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "C2" (lft. = 0,76 mc/mq)	€ 63,61/mc
- Zona omogenea "C4" (lff. = 1,50 mc/mq)	€ 42,41/mc
- Zona omogenea "D1" (lft. = 4,00 mc/mq)	€ 30,29/mc
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq)	€ 15,14/mc
- Zona omogenea "D3" (lft. = 2,50 mc/mq)	€ 21,20/mc
- Zona omogenea "D4" (lft. = 2,00 mc/mq)	€ 21,20/mc

Tradotti i valori al metro quadrato abbiamo di seguito :

- Zona omogenea "B1" (lff. = 5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B2" (lff = 4 – 5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B3" (lff. = 4 -5 mc/mq)	€ 454,34/mq
- Zona omogenea "B4" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 254,43/mq
- Zona omogenea "B5" (lff. = 0,5 mc/mq)	€ 31,80/mq
- Zona omogenea "B6" (lff. = 2,8 mc/mq)	€ 220,51/mq
- Zona omogenea "C1" (lft. = 1,26 mc/mq)	€ 80,15/mq
- Zona omogenea "C2" (lft. = 0,76 mc/mq)	€ 48,34/mq
- Zona omogenea "C4" (lff. = 1,50 mc/mq)	€ 63,61/mq
- Zona omogenea "D1" (lft. = 4,00 mc/mq)	€ 121,16/mq
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq Zona PIP)	€ 22,72/mq
- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq)	€ 22,72/mq
- Zona omogenea "D3" (lft. = 2,50 mc/mq)	€ 53,01/mq
- Zona omogenea "D4" (lft. = 2,00 mc/mq)	€ 42,41/mq

Ai valori finali occorre inoltre applicare i seguenti coefficienti correttivi:

1. Intervento diretto C= 1;

2. Area soggetta a Piano Attuativo presentato C= 0,90;
3. Coefficiente C=0.60 da applicare alle aree tipizzate B5 , D1 e D2 a meno di quelle che hanno già presentato un Piano di Lottizzazione e cioè la maglia B5F;
- 4. DI TRASMETTERE** la presente Deliberazione al Responsabile del Servizio Finanziario e al Responsabile del V Servizio per gli adempimenti conseguenti, di rispettiva competenza;
- 5. DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs.n° 267/00.

Pareri dei responsabili dei servizi (art. 49, c. 1, D.Lgs. 267/2000)

Parere di regolarità tecnica: Sulla scorta dell'istruttoria tecnica espletata in conformità alla normativa, nazionale, regionale e comunitaria, allo Statuto ed ai regolamenti comunali, si esprime parere favorevole alla adozione del provvedimento da parte della Giunta.

Castellana Grotte, 16/05/2011

Il Responsabile del V Servizio
f.to Ing. Andrea INGRASSIA

Parere di regolarità contabile: Si esprime parere favorevole sotto il profilo della coerenza della deliberazione proposta alla normativa vigente in materia contabile.

Castellana Grotte, 26/05/2011

Il Responsabile del Servizio
f.to Dott.ssa Maria Grazia ABBRUZZI

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

Il Sindaco
f.to prof. Francesco Tricase

Il Segretario Generale
f.to dr. Francesco Intini

Registro albo n: 713

Il presente atto viene pubblicato in data odierna all'albo pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo www.comune.castellanagrotte.ba.it/ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal 17/06/2011 al 02/07/2011

Castellana Grotte, 17/06/2011

Il Responsabile della Pubblicazione
f.to sig.ra Natalia Tanzarella

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 03/06/2011 in quanto:

- dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000);
 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del D.Lgs. 267/2000).

Castellana Grotte, 17/06/2011

Il Responsabile del procedimento
f.to sig.ra Margherita Donghia

La presente deliberazione è stata:

- pubblicata in data odierna all'albo pretorio on line del Comune di Castellana Grotte e per 15 gg. consecutivi;
- comunicata ai capigruppo consiliari nella medesima data tramite posta elettronica.

Castellana Grotte, /07/2011

Il Responsabile del procedimento
f.to sig.ra Margherita Donghia

VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI INSERITE NEL P.R.G. DEL COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

RELAZIONE

In relazione alla determinazione delle aree fabbricabili, inserite nella Variante Generale al P.R.G. del Comune di Castellana Grotte, il sottoscritto Ing. Andrea Ingrassia, in qualità di Responsabile del Servizio V, espone quanto segue:

- 1) Nella determinazione dei valori da porre a base dell'imposizione ai fini ICI, si è tenuto conto di quanto previsto nel Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), approvato con deliberazione di C.C. n° 38 in data 31.03.2003 ed in particolare gli artt. 11, 12 e 13;
- 2) Tenuto conto della rivalutazione dei terreni edificabili che si è registrata negli ultimi anni sulla scorta di atti pubblici stipulati e ritenuti congrui dall'Ufficio della Agenzia delle Entrate, nonché di accertamenti con adesione del contribuente, effettuati dall'Ufficio Tributi;
- 3) Tenuto conto anche che il valore dei suoli edificabili può ricavarsi come percentuale del costo di costruzione del fabbricato e che lo stesso incide mediamente del 30% sul costo di costruzione;
- 4) Tenuto conto che il costo di costruzione del fabbricato nel caso di edilizia residenziale è pari a 646,18 €/mq. come stabilito dall'ultima delibera di Giunta Regionale n.2268 del 26.11.2008;
- 5) Poiché tale costo di 646,18 €/mq. può essere riportato ad un valore unitario di riferimento costituito dal metro cubo di costruzione dividendo per tre tale valore si ottiene il Costo di costruzione al mc. $Cc=646,48 / 3= 646,48 / 3,2 = 201,93 \text{ €/mc.}$
- 6) Considerato come detto al punto 3) che il valore del suolo è pari al 30% del Cc = costo di costruzione si ottiene il valore unitario base del suolo al metro cubo **Vbs = Valore base unitario al metro cubo** = 30 % di Cc = 30% di 201,93 €/mc = 60,58€/mc.;
- 7) Ricavato il Vbs = Valore base unitario al metro cubo del generico suolo edificabile, ad esso si possono applicare due coefficienti correttivi che tengano conto delle seguenti caratteristiche oggettive circa l'effettivo utilizzo dei volumi edificabili e cioè:
 - a) un decremento del 50% per costruzioni di tipo produttivo;
 - b) un incremento del 50% per zone in cui sono previste abitazioni singole che hanno un notevole valore intrinseco rispetto allo schema tipologico;
- 8) Al valore ottenuto si possono applicare gli ulteriori coefficienti correttivi, di seguito elencati, che tengono conto del posizionamento dei suoli rispetto al centro urbano :
 - a) incremento del 50% zone centrali;
 - b) incremento del 30% zone semicentrali;
 - c) decremento del 30% zone semiperiferiche;
 - d) decremento del 50% zone periferiche;Da quanto sopra evidenziato si può ottenere il valore finale del suolo con la seguente formula:

$$Vf/mc. = (30\% \times Cc/mc) \times It) \times Ip = \text{VALORE AI FINI ICI}$$

Dove:

Cc/mc. = Costo di costruzione al metro cubo del fabbricato nel caso di edilizia residenziale come stabilito dall'ultima delibera di Giunta Regionale n.2268 del 26.11.2008;

It (indice di tipologia) = Coefficiente di tipologia edilizia che può assumere i seguenti valori di 0,50 o 1,50 secondo i criteri al punto 6);

Ip (indice di posizione) = Coefficiente di posizione che può assumere i seguenti valori di 1.50, 1.30, 0.70 e 0,50 secondo i criteri al punto 8);

- 9) Moltiplicando tale valore per l'indice di costruzione della zona si ottiene il valore Vf/mq. dell'area in oggetto.

Tanto premesso si sono ottenuti i valori delle aree fabbricabili come di seguito riportati in tabella:

VEDI TABELLA "A" ALLEGATA

CONSIDERATO CHE:

Da una analisi della situazione urbanistica del P.R.G. vigente e dallo studio della situazione dello stato dei luoghi per l'attuazione dei Piani di Lottizzazione ancora non presentati si evince in particolare quanto segue:

- 1) Per le zone omogenee:

- Zona omogenea "B5" (lft. = 0,5 mc/mq)

Per tali maglie non è possibile presentare un piano di lottizzazione coerente con il PRG vigente in quanto la viabilità di piano prevista non può essere realizzata e perché essendo tali maglie quasi completamente edificate non vi è la possibilità da parte dei proprietari che posseggono i terreni restanti di estendere i P.L. all'intera maglia il tutto a meno di uno studio dettagliato della viabilità di piano regolatore generale da parte della amministrazione comunale e di un intervento dell'amministrazione con l'approvazione di un Piano Particolareggiato;

- 2) Per le zone omogenee:

- Zona omogenea "D1" (lft. = 4,00 mc/mq) € 121,16/mq

- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq Zona PIP) € 22,72/mq

- Zona omogenea "D2" (lft. = 1,50 mc/mq) € 22,72/mq

Per tali maglie non è possibile presentare un piano di lottizzazione coerente con il PRG vigente in quanto la viabilità di piano prevista non può essere realizzata e inoltre per tali maglie con l'approvazione del PUTT/p sono previsti dei vincoli paesaggistici che comportano una concreta difficoltà da parte dei privati a concertare un piano di lottizzazione coerente con tali vincoli il tutto a meno di un studio dettagliato della viabilità di piano e dei vincoli paesaggistici da parte della amministrazione comunale.

Tanto premesso alle zone omogenee su specificate si applica un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0,6.

Ai valori finali indicati in tabella occorre inoltre applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- 1) Intervento diretto C= 1;

- 2) Area soggetta a Piano Attuativo presentato C= 0,90;

- 3) Coefficiente $C=0.60$ da applicare alle aree tipizzate B5 , D1 e D2 a meno di quelle che hanno già presentato un Piano di Lottizzazione e cioè la maglia B5F.

Tanto per quanto di competenza.

Castellana Grotte lì 16.05.2011

Il Responsabile del V Servizio
F.to Ing. Andrea Ingrassia

VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI ANNO 2011

COSTO BASE C.B.N. Regionale G.R. del 26.11.2008 n.2268 mq mc
 646,18 201,93

Vbs =V base unitario = INCIDENZA DEL SUOLO = 30 % del Costo BASE = 30% di C.B.N.

Formula di calcolo = Valore finale suolo = Vf/mc= Vbs x It x Ip
 =

Dove: It = Indice di tipologia e Ip = Indice di posizione

ZONA OMOGENEA	TIPO	INDICE	Vbase	Incremento	Decremento	Incremento	Incremento	Decremento	Decremento	Valore 2004	Valore 2004	VALORE 2010	VALORE 2010	VALORE 2011	VALORE 2011
		MC/MQ		ABITAZIONE	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	ZONA	MC	MQ	MC	MQ	MC	MQ
				SINGOLA	Produttiva	Centrale	Semicentrale	Semiperiferica	Periferica						
				50%	50%	50%	30%	30%	50%						
				It=1,50	It=0,50	Ip=1,50	Ip=1,30	Ip=0,70	Ip=0,50						
ZONA OMOGENEA	B1	5	60,58			90,87				38,73	193,65	90,87	454,34	90,87	454,34
ZONA OMOGENEA	B2 e B3	4 e 5	60,58			90,87				33,70	168,50	90,87	454,34	90,87	454,34
ZONA OMOGENEA	B4	2,8	60,58			90,87				30,99	86,77	90,87	254,43	90,87	254,43
ZONA OMOGENEA	B5	0,5	60,58	90,87				63,61		28,41	14,21	63,61	31,80	63,61	31,80
ZONA OMOGENEA	B6	2,8	60,58				78,75			30,99	86,77	78,75	220,51	78,75	220,51
ZONA OMOGENEA	C1	1,26	60,58	90,87				63,61		25,82	32,53	63,61	80,15	63,61	80,15
ZONA OMOGENEA	C2	0,76	60,58	90,87				63,61		23,24	17,66	63,61	48,34	63,61	48,34
ZONA OMOGENEA	C4	1,5	60,58		30,29			42,41		28,41	42,62	42,41	63,61	42,41	63,61
ZONA OMOGENEA	D1	4	60,58		30,29					25,82	103,28	30,29	121,16	30,29	121,16
ZONA OMOGENEA	D2	1,5	60,58		30,29				15,14	7,75	11,63	15,14	22,72	15,14	22,72
ZONA OMOGENEA	D3	2,5	60,58		30,29		21,20			20,66	51,65	21,20	53,01	21,20	53,01
ZONA OMOGENEA	D4	2	60,58		30,29			21,20		15,49	30,98	21,20	42,41	21,20	42,41