

Relazione di stima Oggetto: Individuazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU ANNO 2021.

Visto il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale IMU, approvato con delibera del consiglio Comunale n. 38 del 14.08.2020 e, in particolare l'art 9 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con delibera di CC n 38 del 14.08.2020;

La presente tabella parametrica è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU ,riguardanti le varie destinazioni, definite nelle Norme tecniche di Attuazione, per la zonizzazione individuata nel Variante Generale al PRG, approvato con provvedimento definitivo dalla Giunta Regionale, giorno 8.11.1984 n. 7019, di seguito riportate:

Art.3.08 – Zona destinata alla viabilità

(la zona destinata alla viabilità pubblica risulta attuata , residua solo una viabilità di tipo C , che collega la stazione Centrale, località Zappanotte, Località Torrone, via Stazione Introdacqua, Località Cavate , a terminare in località Montevergine.)

Valore euro mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art. 3.09 – Disciplina dei parcheggi e dei distributori di carburante

(aree destinate a parcheggi di urbanizzazione secondaria –P2-, di limitatissime dimensioni ormai quasi tutte attuate e di proprietà comunale, i distributori di carburanti con l'approvazione del Piano Carburanti non sono stati individuati nell'aree a P2)

Valore euro mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art.3.10 – Zona destinata alla ferrovia

(area adiacente la linea ferroviaria Sulmona/Roma/Pescara/Carpinone, non individuata catastalmente di proprietà delle ferrovie dello Stato non riconducibile a nessun valore(aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.) ;

Art.3.11 – Zona a verde pubblico e attrezzato .

(area dove è possibile l'edificazione di attrezzature, ricreative,sportive, e culturali di uso pubblico, con indice di utilizzazione fondiaria medio/basso $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$)

Valore euro mq. 10,00;

Art.3.12 – Zona per servizi pubblici.

(area sottoposta a vincolo espropriativo ed ad intervento privato destinata Scuola materna,Elementare,media,attrezzature civili, religiose,sociali, aree con indice di utilizzazione fondiaria di $0,60 \text{ mq/mq}$).

Valore euro mq. 10,00

Art.3.14 – Zona per attrezzature tecnologiche = TG (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).

Valore euro mq. 15,00 (UT = 4.000 mq/ha)

Art.3.15 – Zona per attrezzature tecniche = TN (Zona D ai sensi dell'Art.2 del

D.M. 2.4.1968). (area dove con interpretazione autentica delle N.T.A. da parte dell'arch. Crocioni è possibile la realizzazione di attività commerciale, indice di utilizzazione territoriale medio UT = 3.000 mq/ha)

Valore euro mq. 35.00

Art.3.16 – Zona per attrezzature socio – sanitarie = S (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (area in viale Mazzini parzialmente edificata dall' Ospedale Civile e da altri fabbricati e area via Gorizia sede ASL, indice di utilizzazione territoriale medio UT = 3.000 mq/ha)

Valore euro/mq. 35.00 ;

Art.3.17 – Zona per attrezzature culturali = CL (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M.

2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 4.000 mq/ha)

Valore euro/mq. 10,00;

Art.3.18 - Zona per attrezzature per l'istruzione secondaria = I (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 3.500 mq/ha. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 10.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro /mq. 7.000 ;

Art. 3.19 - Zona per attrezzature commerciali = CM (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 4.500 mq/ha)

Valore euro/ mq. 40.00 ;

Art.3.20 – Zona per attrezzature direzionali = D (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M . 2.4.1968). (attività direzionale,politiche,amministrative,finanziarie,bancarie, assicurative, indice di fabbricabilità UT = 4.000 mq/ha. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 15.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.21 – Zona per attrezzature ricreative = R (Zona D ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968). (area nella zona pedemontana Monte Morrone , bivio Marane, sottoposta a vincolo paesaggistico, indice di fabbricabilità UT = 2.000 mq/ha, medio basso con un lotto minimo di intervento elevato di mq. 30.000. Considerato l 'elevata superficie del lotto minimo di intervento il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.22 – Zona per attrezzature ricettive = A (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 3.000 mq/ha, medio con un lotto minimo di intervento elevato di mq. 10.000. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro /mq. 12.00;

Art.3.23 – Zona per attrezzature militari e carcerarie = M (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). Art.3.24 (Considerato la destinazione e la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento – Sm = 15.000- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 7,000;

Art. 3.24- Zona per attrezzature cimiteriali = CI (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).(area sottoposta a vincolo di esproprio da parte del Comune per realizzazione loculari e cappelle gentilizie, mentre in libero mercato da parte delle confraternite per realizzazione loculari)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.25 – Zona per attrezzature di campeggio = CP (Zona D ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968). Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 20.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 7,00;

Art.3.26 - Zona a parco urbano e territoriale (Zona F ai sensi dell' Art.2 del D.M. 2.4.1968). (Ampia area che costeggia i due fiumi Gizio e Vella , destinata ad attrezzature pubbliche , parte espropriata per la realizzazione del parco D'Aolio e area camper. La restante area è morfologicamente non pianeggiante ma molto scoscesa, e di difficile attuazione per lo zoning di PRG. L'Area è interessata da vincolo paesaggistico,dal P.A.I.-Piano Stralcio di Bacini per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici di Rilievo Regionale- e dal P.S.D.A – Piano Stralcio Difesa Alluvioni.), che ne determinano un deprezzamento del valore di mercato

Valore euro/ mq. 2.00;

Art. 3.28 - Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968).(zone residenziale limitrofa il centro storico , ricadente entro il perimetro del centro abitato, con alta densità edilizia. Lo zoning non dispone di un indice di fabbricabilità in quanto i lotti liberi sono definiti " inedificabili", l'unica possibilità edificatoria con le N.T.A. vigenti, con la legge regionale 16/2009, con la L.R. 49/2012 è riferita esclusivamente ai fabbricati esistenti con un premio di superficie.Le N.T.A. consentono anche la ristrutturazione edilizia con demo/ricostruzione, ma il nuovo fabbricato viene realizzato con riferimento alla superficie utile dell'immobile esistente e non alla superficie fondiaria)

Valore euro /mq. 15,00;

Art. 3.29 - Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 2 (Zona B ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).(zone residenziale che individua l'edificato alle frazioni, con media densità edilizia. Lo zoning non dispone di un indice di fabbricabilità in quanto i lotti liberi sono definiti " inedificabili", l'unica possibilità edificatoria con le N.T.A. vigenti, con la legge regionale 16/2009, con la L.R. 49/2012 è riferita esclusivamente ai fabbricati esistenti con un premio di superficie. La zona di ristrutturazione ricadente nella fascia pedemontana del Monte Morrone (Marane, Fonte d'Amore, Badia, Case Lupi) è anche interessata dal vincolo paesaggistico che ne deprezza il valore di mercato. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto riportato nella zona di completamento 1).

Valore euro/ mq. 10.00;

Art. 3.30 - Zona residenziale di Completamento di tipo 1 (Zona B ai sensi dell' Art.2 del D. M . 2.4.1968). (La zonizzazione più " pregiata" della V.G. al P.R.G. ,fornita di urbanizzazione primaria e secondaria, limitrofa al Centro Storico, ma satura di edificazione, residuano piccole superfici o meglio relitti, dove per mancanza delle distanze dai confini di proprietà o dai fabbricati, seppur con un elevato indice (UF =0,8 mq/mq), non è possibile edificare.

Valore euro/ mq. 45.00;

Art. 3.31 - Zona residenziale di completamento di tipo 2 (Zona B ai sensi dell' Art. 2 del D.M. 2.4.1968). 5(La zona risulta fornita di urbanizzazione primaria e secondaria, localizzata alle frazioni o nelle vicinanze delle stesse. Le aree sono state per la maggior parte utilizzate a fini edificatori , con tipologia a ville , residuano piccole superfici o meglio relitti, dove per mancanza delle distanze dai confini di proprietà o dai fabbricati, oppure non disponendo del lotto minimo di mq. 4,00, seppur con un medio indice (UF =0,35 mq/mq) non è possibile edificare. di fatto pur mantenendo un indice UF = =,0,8 mq/mq, non è possibile edificare).

Valore euro/ mq. 30,12;

Art. 3.32 - Zona residenziale di espansione di tipo 1 (Zona C ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 9.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 1 , sono state tutte attuate, pertanto le aree ricadenti all'interno del comparto sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.

Valore euro/mq. 40.00;

Art. 3.33 - Zona residenziale di espansione di tipo 2 (Zona C ai sensi dell' Art.2 del D.M. 2.4.1968). (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 6.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 2 , sono state tutte attuate, con esclusione del P.D.L. " ponte la pietra" in via Valle/via stazione Introdacqua.Le aree ricadenti all'interno dei compatti attuati , sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.

Valore euro/ mq. 30.00;

Art. 3.34 – Zone residenziali di espansione di tipo 3 (Zona C ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968) (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 2.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 3 , sono caratterizzati da un basso indice di utilizzazione fondiaria, pertanto il comparto sito in via Pola denominato " consorzio Pola" è stato approvato ma non realizzato, mentre il comparto sito in via Alcide De Gasperi, non ha mai presentato istanza di approvazione).

Valore euro/ mq. 25.00;

Art.3.34 bis - Zona residenziale di espansione (lottizzazione Monte Morrone ex-Carugno).). (E' un piano di lottizzazione sito in località Marane, attuato mediante intervento urbanistico preventivo, con indice di UT = 0,4 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. Le aree ricadenti all'interno dei compatti attuati , sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.)

Valore euro/ mq. 25.00;

Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M.2.4.1968). (Le aree ricadenti all'interno del centro storico non hanno nessuna possibilità di sfruttamento edificatorio, in quanto nelle N.T.A. vengono definite "inedificabili". La maggior parte sono i giardini pertinenziali delle unità immobiliari esistenti. Il centro storico è interamente sottoposto a vincolo paesaggistico e in parte a vincolo monumentale.)

Valore euro/ mq. 3,00;

Art. 3.42 – Zone agricole (Zone E ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2.4.1968).

La maggior parte del territorio comunale è destinata a zona agricola così definita dalla V.G. al P.r.g. vigente:

- zona agricola normale
- zona agricola intensiva
- zona agricola di rispetto idrogeologico
- zona agricola da destinare ad attività silvopastorale

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135;

Art.3.47 – Zone industriali (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).

(La zona industriale individuata a Nord del territorio comunale, confina con il comune di Pratola Peligna , i primi opifici industriali/artigianali si sono insediati negli anni sessanta/settanta, nella zona pianeggiante adiacente la SS 17. L' ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive), con verbale n. 15 della riunione del C.d.A. del 26.01.2021 ,oggetto : "Aggiornamento dei valori dei prezzi di cessione dei lotti di terreno e dei contributi di urbanizzazione, di cui al "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturali e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP ed alla deliberazione del C.d.A. n. 18/2018 ", ha deliberato il seguente costo di acquisizione/valore medio dei terreni) :

Valore : euro/mq 16,50;

Art. 3.49 – Zona artigianale di completamento (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M.

2.4.1968). (zona con indice di Utilizzazione Fondiaria UF = 0,4 mq/mq , con un lotto minimo d' intervento di mq. 2.500, considerato che le destinazioni artigianale e la medesima di quella prevista all'interno del N.S.I. può essere determinato lo stesso valore)

Valore : euro/mq 16,50;

Art.3.50 – Zona artigianale di espansione.

(La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 0,25 mq/mq, con destinazione artigianale, l'intervento preventivo comporta l'urbanizzazione dell'area a spese dell'attuatore e la conseguente cessione delle aeree di urbanizzazione primaria e secondaria S1 e S2,)

Valore : euro/mq 12,00;

Art.3.51 – Zona di rispetto dei boschi esistenti.

(zona montana assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.52 – Zona di rispetto della montagna.

(zona montana assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art. 3.54 – Zona di rispetto ambientale

(zona assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.55 - Zona di rispetto cimiteriale

(zona assimilata alla Zona destinata alla viabilità art. 3.08)

Valore euro /mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.);

Art.3.56 – Zona di rispetto stradale.

(zona assimilata alla Zona destinata alla viabilità art. 3.08)

Valore euro mq. 1,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art.3.58 – Zona di ripristino ambientale.

(zone destinate al ripristino di cave dismesse, senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A., assimilabile alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.61 – Zona sottoposta al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare vigente.

(area zona P.E.E.P e area ex L.167, i lotti sono stati tutti assegnati ed edificati, residua un area destinata allo standard della zona P.E.E.P. in viale Costanza angolo via XX aprile);

Valore euro/ mq. 12,00;

Art.3.62 – Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nelle Frazioni. (area zona P.E.E.P delle frazioni Cavate e Badia , i lotti tutti assegnati per l'edificazione ed edificati con esclusione di una zona di circa 5.000 mq, localizzata nel P.E.E.P. Badia);

Valore euro/ mq. 10,00;

Il valore delle singole aree è stato definito in modo dettagliato e in relazione alle singole zone territoriali, e costituisce:

- Uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, al fine di conoscere il valore delle aree di proprietà, e di conseguenza conoscere l'onore in positivo a cui è tenuto a far fronte.
- La base per l'Ufficio Tributi per la verifica e l'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente, e di conseguenza attivare le azioni di controllo.

Il valore unitario definitivo è riferito ad un mq di superficie delle singole aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore è stato determinato da un processo di stima calcolato su criteri di valutazione oggettivi sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico/edilizio, che vanno ad incidere sul valore venale del terreno. La stima del valore a mq del terreno è stata effettuata sulla zonizzazione

di P.R.G, in quanto unica caratteristica omogenea per l'intero territorio comunale, e non per fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolare, esposizione, vicinanza strade, terreno urbanizzato, valore d'affezione ecc. .

Istruttore Direttivo P.O.

Geom. Angelo D'Agostino



Relazione di stima Oggetto: Individuazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU ANNO 2021.

Visto il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale IMU, approvato con delibera del consiglio Comunale n. 38 del 14.08.2020 e, in particolare l'art 9 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con delibera di CC n 38 del 14.08.2020;

La presente tabella parametrica è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU ,riguardanti le varie destinazioni, definite nelle Norme tecniche di Attuazione, per la zonizzazione individuata nel Variante Generale al PRG, approvato con provvedimento definitivo dalla Giunta Regionale, giorno 8.11.1984 n. 7019, di seguito riportate:

Art.3.08 – Zona destinata alla viabilità

(la zona destinata alla viabilità pubblica risulta attuata , residua solo una viabilità di tipo C , che collega la stazione Centrale, località Zappanotte, Località Torrone, via Stazione Introdacqua, Località Cavate , a terminare in località Montevergine.)

Valore euro mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art. 3.09 – Disciplina dei parcheggi e dei distributori di carburante

(aree destinate a parcheggi di urbanizzazione secondaria –P2-, di limitatissime dimensioni ormai quasi tutte attuate e di proprietà comunale, i distributori di carburanti con l'approvazione del Piano Carburanti non sono stati individuati nell'aree a P2)

Valore euro mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art.3.10 – Zona destinata alla ferrovia

(area adiacente la linea ferroviaria Sulmona/Roma/Pescara/Carpinone, non individuata catastalmente di proprietà delle ferrovie dello Stato non riconducibile a **nessun valore**(aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.) ;

Art.3.11 – Zona a verde pubblico e attrezzato .

(area dove è possibile l'edificazione di attrezzature, ricreative,sportive, e culturali di uso pubblico, con indice di utilizzazione fondiaria medio/basso $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$)

Valore euro mq. 10,00;

Art.3.12 – Zona per servizi pubblici.

(area sottoposta a vincolo espropriativo ed ad intervento privato destinata Scuola materna,Elementare,media,attrezzature civili, religiose,sociali, aree con indice di utilizzazione fondiaria di $0,60 \text{ mq/mq}$).

Valore euro mq. 10,00

Art.3.14 – Zona per attrezzature tecnologiche = TG (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).

Valore euro mq. 15,00 (UT = 4.000 mq/ha)

Art.3.15 – Zona per attrezzature tecniche = TN (Zona D ai sensi dell'Art.2 del

D.M. 2.4.1968). (area dove con interpretazione autentica delle N.T.A. da parte dell'arch. Crocioni è possibile la realizzazione di attività commerciale, indice di utilizzazione territoriale medio UT = 3.000 mq/ha)

Valore euro mq. 35.00

Art.3.16 – Zona per attrezzature socio – sanitarie = S (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (area in viale Mazzini parzialmente edificata dall' Ospedale Civile e da altri fabbricati e area via Gorizia sede ASL, indice di utilizzazione territoriale medio UT = 3.000 mq/ha)
Valore euro/mq. 35.00 ;

Art.3.17 – Zona per attrezzature culturali = CL (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 4.000 mq/ha)

Valore euro/mq. 10,00;

Art.3.18 - Zona per attrezzature per l'istruzione secondaria = I (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 3.500 mq/ha. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 10.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro /mq. 7.000 ;

Art. 3.19 - Zona per attrezzature commerciali = CM (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 4.500 mq/ha)

Valore euro/ mq. 40.00 ;

Art.3.20 – Zona per attrezzature direzionali = D (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M . 2.4.1968). (attività direzionale,politiche,amministrative,finanziarie,bancarie, assicurative, indice di fabbricabilità UT = 4.000 mq/ha. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 15.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.21 – Zona per attrezzature ricreative = R (Zona D ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968). (area nella zona pedemontana Monte Morrone , bivio Marane, sottoposta a vincolo paesaggistico, indice di fabbricabilità UT = 2.000 mq/ha, medio basso con un lotto minimo di intervento elevato di mq. 30.000. Considerato l 'elevata superficie del lotto minimo di intervento il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.22 – Zona per attrezzature ricettive = A (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (indice di fabbricabilità UT = 3.000 mq/ha, medio con un lotto minimo di intervento elevato di mq. 10.000. Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro /mq. 12.00;

Art.3.23 – Zona per attrezzature militari e carcerarie = M (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). Art.3.24 (Considerato la destinazione e la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento – Sm = 15.000- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 7,000;

Art. 3.24- Zona per attrezzature cimiteriali = CI (Zona F ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).(area sottoposta a vincolo di esproprio da parte del Comune per realizzazione loculari e cappelle gentilizie, mentre in libero mercato da parte delle confraternite per realizzazione loculari)

Valore euro/ mq. 12.00;

Art.3.25 – Zona per attrezzature di campeggio = CP (Zona D ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968). Considerato la media/elevata superficie del lotto minimo di intervento –SM = 20.000 mq- il valore attribuire è medio/basso)

Valore euro/ mq. 7,00;

Art.3.26 - Zona a parco urbano e territoriale (Zona F ai sensi dell' Art.2 del D.M. 2.4.1968). (Ampia area che costeggia i due fiumi Gizio e Vella , destinata ad attrezzature pubbliche , parte espropriata per la realizzazione del parco D'Aolio e area camper. La restante area è morfologicamente non pianeggiante ma molto scoscesa, e di difficile attuazione per lo zoning di PRG. L'Area è interessata da vincolo paesaggistico,dal P.A.I.-Piano Stralcio di Bacini per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici di Rilievo Regionale- e dal P.S.D.A – Piano Stralcio Difesa Alluvioni.), che ne determinano un deprezzamento del valore di mercato

Valore euro/ mq. 2.00;

Art. 3.28 - Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 1 (Zona B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2.4.1968). (zone residenziale limitrofa il centro storico , ricadente entro il perimetro del centro abitato, con alta densità edilizia. Lo zoning non dispone di un indice di fabbricabilità in quanto i lotti liberi sono definiti " inedificabili", l'unica possibilità edificatoria con le N.T.A. vigenti, con la legge regionale 16/2009, con la L.R. 49/2012 è riferita esclusivamente ai fabbricati esistenti con un premio di superficie.Le N.T.A. consentono anche la ristrutturazione edilizia con demo/ricostruzione, ma il nuovo fabbricato viene realizzato con riferimento alla superficie utile dell'immobile esistente e non alla superficie fondiaria)

Valore euro /mq. 15,00;

Art. 3.29 - Zona residenziale di ristrutturazione di tipo 2 (Zona B ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).(zone residenziale che individua l'edificato alle frazioni, con media densità edilizia. Lo zoning non dispone di un indice di fabbricabilità in quanto i lotti liberi sono definiti " inedificabili", l'unica possibilità edificatoria con le N.T.A. vigenti, con la legge regionale 16/2009, con la L.R. 49/2012 è riferita esclusivamente ai fabbricati esistenti con un premio di superficie. La zona di ristrutturazione ricadente nella fascia pedemontana del Monte Morrone (Marane, Fonte d'Amore, Badia, Case Lupi) è anche interessata dal vincolo paesaggistico che ne deprezza il valore di mercato. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto riportato nella zona di completamento 1).

Valore euro/ mq. 10.00;

Art. 3.30 - Zona residenziale di Completamento di tipo 1 (Zona B ai sensi dell' Art.2 del D. M . 2.4.1968). (La zonizzazione più " pregiata" della V.G. al P.R.G. ,fornita di urbanizzazione primaria e secondaria, limitrofa al Centro Storico, ma satura di edificazione, residuano piccole superfici o meglio relitti, dove per mancanza delle distanze dai confini di proprietà o dai fabbricati, seppur con un elevato indice (UF =0,8 mq/mq), non è possibile edificare.

Valore euro/ mq. 45.00;

Art. 3.31 - Zona residenziale di completamento di tipo 2 (Zona B ai sensi dell' Art. 2 del D.M. 2.4.1968). 5(La zona risulta fornita di urbanizzazione primaria e secondaria, localizzata alle frazioni o nelle vicinanze delle stesse. Le aree sono state per la maggior parte utilizzate a fini edificatori , con tipologia a ville , residuano piccole superfici o meglio relitti, dove per mancanza delle distanze dai confini di proprietà o dai fabbricati, oppure non disponendo del lotto minimo di mq. 4,00, seppur con un medio indice (UF =0,35 mq/mq) non è possibile edificare.
di fatto pur mantenendo un indice UF = ,0,8 mq/mq, non è possibile edificare).

Valore euro/ mq. 30,12;

Art. 3.32 - Zona residenziale di espansione di tipo 1 (Zona C ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968). (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 9.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 1 , sono state tutte attuate, pertanto le aree ricadenti all'interno del comparto sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.

Valore euro/mq. 40.00;

Art. 3.33 - Zona residenziale di espansione di tipo 2 (Zona C ai sensi dell' Art.2 del D.M. 2.4.1968). (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 6.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 2 , sono state tutte attuate, con esclusione del P.D.L. " ponte la pietra" in via Valle/via stazione Introdacqua.Le aree ricadenti all'interno dei compatti attuati , sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.

Valore euro/ mq. 30.00;

Art. 3.34 – Zone residenziali di espansione di tipo 3 (Zona C ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968) (La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 2.000 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. I P.D.L. delle zone di espansione tipo 3 , sono caratterizzati da un basso indice di utilizzazione fondiaria, pertanto il comparto sito in via Pola denominato " consorzio Pola" è stato approvato ma non realizzato, mentre il comparto sito in via Alcide De Gasperi, non ha mai presentato istanza di approvazione).

Valore euro/ mq. 25.00;

Art.3.34 bis - Zona residenziale di espansione (lottizzazione Monte Morrone ex-Carugno).). (E' un piano di lottizzazione sito in località Marane, attuato mediante intervento urbanistico preventivo, con indice di UT = 0,4 mq/ha, con destinazione commerciale/direzionale/residenziale. Le aree ricadenti all'interno dei compatti attuati , sono state cedute come Urbanizzazione Primaria e Secondaria al Comune, le restanti aree sono pertinenze dei fabbricati realizzati.)

Valore euro/ mq. 25.00;

Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M.2.4.1968). (Le aree ricadenti all'interno del centro storico non hanno nessuna possibilità di sfruttamento edificatorio, in quanto nelle N.T.A. vengono definite "inedificabili". La maggior parte sono i giardini pertinenziali delle unità immobiliari esistenti. Il centro storico è interamente sottoposto a vincolo paesaggistico e in parte a vincolo monumentale.)

Valore euro/ mq. 3,00;

Art. 3.42 – Zone agricole (Zone E ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2.4.1968).

La maggior parte del territorio comunale è destinata a zona agricola così definita dalla V.G. al P.r.g. vigente:

- zona agricola normale
- zona agricola intensiva
- zona agricola di rispetto idrogeologico
- zona agricola da destinare ad attività silvopastorale

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135;

Art.3.47 – Zone industriali (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968).

(La zona industriale individuata a Nord del territorio comunale, confina con il comune di Pratola Peligna , i primi opifici industriali/artigianali si sono insediati negli anni sessanta/settanta, nella zona pianeggiante adiacente la SS 17. L' ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive), con verbale n. 15 della riunione del C.d.A. del 26.01.2021 ,oggetto : "Aggiornamento dei valori dei prezzi di cessione dei lotti di terreno e dei contributi di urbanizzazione, di cui al "regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturali e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP ed alla deliberazione del C.d.A. n. 18/2018 ", ha deliberato il seguente costo di acquisizione/valore medio dei terreni) :

Valore : euro/mq 16,50;

Art. 3.49 – Zona artigianale di completamento (Zona D ai sensi dell'Art.2 del D.M.

2.4.1968). (zona con indice di Utilizzazione Fondiaria UF = 0,4 mq/mq , con un lotto minimo d' intervento di mq. 2.500, considerato che le destinazioni artigianale e la medesima di quella prevista all'interno del N.S.I. può essere determinato lo stesso valore)

Valore : euro/mq 16,50;

Art.3.50 – Zona artigianale di espansione.

(La zona di espansione si attua mediante intervento urbanistico preventivo (piano di lottizzazione), con indice di UT = 0,25 mq/mq, con destinazione artigianale, l'intervento preventivo comporta l'urbanizzazione dell'area a spese dell'attuatore e la conseguente cessione delle aeree di urbanizzazione primaria e secondaria S1 e S2,)

Valore : euro/mq 12,00;

Art.3.51 – Zona di rispetto dei boschi esistenti.

(zona montana assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.52 – Zona di rispetto della montagna.

(zona montana assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art. 3.54 – Zona di rispetto ambientale
(zona assimilata alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.55 - Zona di rispetto cimiteriale
(zona assimilata alla Zona destinata alla viabilità art. 3.08)

Valore euro /mq. 3,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.);

Art.3.56 – Zona di rispetto stradale.
(zona assimilata alla Zona destinata alla viabilità art. 3.08)

Valore euro mq. 1,00. (aree senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A.)

Art.3.58 – Zona di ripristino ambientale.
(zone destinate al ripristino di cave dismesse, senza indice di edificabilità – UT-UF-IF art. 2.31 N.T.A., assimilabile alla zona agricola)

Valore : (art. 8 punto 5 del regolamento IMU approvato delibera di cc n. 38 del 14.08.2020) calcolo dell'imponibile = reddito dominicale*1,25*135);

Art.3.61 – Zona sottoposta al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare vigente.
(area zona P.E.E.E.P e area ex L.167, i lotti sono stati tutti assegnati ed edificati, residua un area destinata allo standard della zona P.E.E.P. in viale Costanza angolo via XX aprile);
Valore euro/ mq. 12,00;

Art.3.62 – Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nelle Frazioni. (area zona P.E.E.E.P delle frazioni Cavate e Badia ,i lotti tutti assegnati per l'edificazione ed edificati con esclusione di una zona di circa 5.000 mq, localizzata nel P.E.E.P. Badia);

Valore euro/ mq. 10,00;

Il valore delle singole aree è stato definito in modo dettagliato e in relazione alle singole zone territoriali, e costituisce:

- Uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, al fine di conoscere il valore delle aree di proprietà, e di conseguenza conoscere l'onore in positivo a cui è tenuto a far fronte.
- La base per l'Ufficio Tributi per la verifica e l'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente, e di conseguenza attivare le azioni di controllo.

Il valore unitario definitivo è riferito ad un mq di superficie delle singole aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore è stato determinato da un processo di stima calcolato su criteri di valutazione oggettivi sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico/edilizio, che vanno ad incidere sul valore venale del terreno. La stima del valore a mq del terreno è stata effettuata sulla zonizzazione

di P.R.G, in quanto unica caratteristica omogenea per l'intero territorio comunale, e non per fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolare, esposizione, vicinanza strade, terreno urbanizzato, valore d'affezione ecc. .

Sulmona 30 marzo 2021

Istruttore Direttivo P.O.

Geom. Angelo D'Agostino

