

COMUNE DI CATANZARO

7 DIC 2009

SETTORE FINANZIARIO

CITTÀ DI CATANZARO

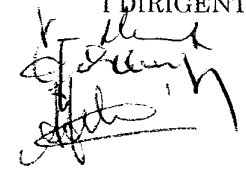
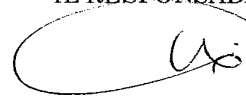
DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA COMUNALE



Atto

N. <u>701</u>	OGGETTO: Determinazione valore venale in comune commercio aree edificabili ai fini dell'ICI relativo agli anni 2004 e 2009
---------------	---

L'anno duemilanove, il giorno DUE del mese di DICEMBRE, si è riunita nella Casa Comunale - Palazzo De Nobili - la Giunta Comunale con l'intervento dei seguenti componenti:

				Presente	Assente
<p>D. Lgs 18/8/2000, N.267 Art. 49, comma 1</p> <p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.</p> <p>I DIRIGENTI</p> 	Rosario	OLIVO	SINDACO	X	
	Antonio	TASSONI	V. SINDACO	X	
	Antonio	ARGIRO'	ASSESSORE		X
	Lorenzo	COSTA	ASSESSORE	X	
	Francesco	CURCIO	ASSESSORE	X	
	Danilo	GATTO	ASSESSORE	X	
	Francesco	GRANATO	ASSESSORE		X
	Domenico	IACONANTONIO	ASSESSORE	X	
	Tommasina	LUCCHETTI	ASSESSORE	X	
	Giuseppe	MARCUCCI	ASSESSORE	X	
<p>D. Lgs. 18/8/2000, n.267 Art.49, comma 1</p> <p>SERVIZIO FINANZIARIO</p> <p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.</p> <p><i>Non necessario parere</i></p> <p>76/11/09</p> <p>IL RESPONSABILE</p> 	Aldo	STIGLIANI MESSUTI	ASSESSORE	X	
	Roberto	TALARICO	ASSESSORE	X	
	Sabatino Nicola	VENTURA	ASSESSORE	X	
<p>Partecipa alla riunione, per l'esercizio delle competenze di cui all'art.97, comma 4, lettera A, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, il Dott. <u>SSA TERESA MANSI</u> in qualità di <u>Segretario Generale</u>.</p> <p>Presiede il <u>SINDACO</u> che, constatato il numero legale dei componenti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.</p>					

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la sotto trascritta proposta dei Dirigenti dei Settori LL.PP. - Grandi Opere, Urbanistica e Patrimonio:

<< PREMESSO che con ~~Determina~~ ^{o.f.l.} ~~Dirigenziale n.5064~~ dell'8.10.2009 si sono tenute presso la Direzione Generale riunioni relative alle varie problematiche sulle entrate dell'Ente e che nell'ultima del 15.09.09, di cui si allaga Verbale, si è stabilito:

- a) la predisposizione e attuazione di un Progetto Obiettivo intersettoriale, relativo alla problematica in oggetto, attraverso la costituzione di un Gruppo di Lavoro;
- b) la redazione di un prospetto, entro il 20.11.2009, riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativi all'anno 2009 avvalendosi dei valori di mercato dei fabbricati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare c/o l'Agenzia del Territorio;
- c) che la spesa occorrente, quantificata in € 7.000,00 oltre oneri riflessi ed IRAP, sarà finanziata dal fondo ICI appositamente costituito ai sensi della Legge 23.12.96 n.662;

ATTESO:

- che con D.D. n.5064 dell'8.10.2009 è stato approvato un Progetto Obiettivo attraverso la costituzione di un gruppo di lavoro che determini, per l'anno 2009, i valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'ICI;
- che la finalità di tale lavoro è quella di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'imposta da versare per l'anno di riferimento, perseguendo obiettivi di equità nei confronti dei cittadini e, contestualmente, mirando ad individuare eventuali evasori totali o parziali;

PRESO ATTO che, per consentire all'Ufficio ICI di applicare l'art. 5 - comma 5 - del D. Lgs. N.504/92, detto gruppo di lavoro ha elaborato un prospetto riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, relativi all'anno 2009;

PRECISATO che i valori scaturenti dalle nove Tabelle allegate sono stati determinati in base ai seguenti criteri di valutazione:

- a) propedeutica assunzione, come riferimento "ufficiale", della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). Dei due valori, minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, si assumono le quotazioni "max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree "residenziali" si prende, inoltre, come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso;
- b) utilizzazione del procedimento così detto sintetico-comparativo, in base al quale il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato, accorpando, al fine di rispondere ad esigenze di uniformità e correttezza, al predetto valore fisso (cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I.) altri valori

dinamici, nonché fattori correttivi che raggiungono l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale;

- c) applicazione di parametri urbanistici-territoriali desunti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della conformazione urbanistica dell'area di ubicazione e, per determinate aree, a seconda della superficie del lotto minimo o della superficie massima realizzabile;
- d) ricerca dell'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata, che si può articolare in diverse fasi, quali quella della fase progettuale ed autorizzativa e, per ultimo, nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite, e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del Piano Attuativo. L'altra variabile per l'attualizzazione del valore, è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (1,27%) oltre ad uno spread del 0,75% per un valore totale che arrotondiamo al 2%;
- e) ricerca degli indici di deprezzamento derivanti dai vincoli generali gravanti nelle diverse zone e dalle fasi del passaggio dall'edificabilità potenziale a quella effettiva;
- f) media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito, che rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, che, di norma, viene individuata nel 20%. In detto ultimo valore si è tenuto conto della diversificazione dei cespiti derivante anche dalla natura del terreno e dalla conseguente necessità di interventi più o meno rilevanti ai fini dell'edificazione;
- g) per quanto attiene ai valori da assegnare agli immobili insistenti nella Z.T.O. di classe F, non essendo stato possibile fare riferimento ai valori O.M.I., si è ritenuto di dover applicare i prezzi medi risultanti dagli accordi amichevoli intercorsi tra i soggetti espropriandi e questo Ente. Naturalmente la base monetaria degli accordi varia col variare delle zone oggetto della definizione bonaria;
- h) per quanto attiene ai valori da assegnare agli immobili insistenti nella Z.T.O. di classe G, non essendo stato possibile fare riferimento ai valori O.M.I., si è tenuto conto delle destinazioni d'uso più o meno assimilabili o compatibili con quelle ivi consentite, cioè attività produttive e commerciali;
- i) per quanto attiene ai valori da assegnare agli immobili insistenti nella Z.T.O. di classe A e B4, si ritiene di non dover attribuire alcun valore in quanto tali aree sono sottratte all'edificazione in attesa dell'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi (solo per le aree di classe B4), così come previsto dalle N.T.A del vigente P.R.G.;
- l) nelle aree previste dal P.R.G. come edificabili, ma ricadenti all'interno della perimetrazione delle aree sottratte all'edificazione, ai sensi dei punti 1A - 1B e 1C del parere del Settore Geologico Regionale n.118 del 15.02.2000 e nelle aree comprese nella perimetrazione di aree classificate R3 (rischio elevato) ed R4 (rischio molto elevato) del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico ed Idraulico) si assume il

valore corrispondente attribuito alle singole Z.T.O. di cui alle allegare Tabelle, con l'abbattimento del 70% in considerazione dei costi che si dovranno sostenere per le opere necessarie all'eliminazione del vincolo; tale abbattimento è applicabile esclusivamente sino al mantenimento del vincolo;

m) applicazione della formula : $V.V.I. = [(SI_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$,
dove:

- V.V.I. è il valore venale del terreno ai fini ICI;
- SI costr è la superficie lorda della costruzione realizzabile;
- V.o.m.i. è il valore della costruzione desunta dall'O.M.I.;
- r è il tasso di remunerazione di investimento ordinario a medio termine;
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione;
- L.M. è il Lotto Minimo;

n) per quanto non specificatamente riportato nei criteri sopra indicati, si rimanda alle note facenti inscindibile parte integrante delle Tabelle allegate;

RITENUTO che tale elaborazione sia condivisibile in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli;

VISTE le nove Tabelle riepilogative riportanti i valori medi di mercato delle aree edificabili relativi all'anno 2009, cui riferirsi per la determinazione del valore dei singoli cespiti ai fini dell'applicazione dell'ICI, dando atto che i valori in esse espressi sono correlati ai valori medi di mercato delle aree fabbricabili;

CONSIDERATO, altresì:

- che l'Ufficio ICI ha fatto sapere, a lavoro quasi concluso, di avere necessità di interrompere eventuali termini prescrizionali, per cui si ritiene necessario provvedere al calcolo dei medesimi valori con riferimento anche all'anno 2004;
- che, nell'impossibilità di fare riferimento a dati certi dell'epoca, tali valori sono stati ricavati mediante la devalutazione ISTAT dell'attuale costo di costruzione dei fabbricati residenziali, relativamente alla media degli indici generali per Capoluoghi di Regione e tenendo conto del periodo intercorrente tra il 1° gennaio 2004 a dicembre 2008;

VISTE, pertanto, le Tabelle riepilogative riportanti i valori medi di mercato delle aree edificabili relative anche all'anno 2004;

DATO ATTO che la presente non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

PROPONGONO ALLA GIUNTA COMUNALE

1. ~~di approvare e fare propri~~ ^{di prendere atto}, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, i valori medi di mercato delle aree edificabili da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'ICI relativi all'anno

2004 e all'anno 2009, secondo quanto indicato nelle nove Tabelle allegate al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

2. **di dare atto che:**

- a. che i valori riferiti all'anno 2009 saranno sottoposti ad aggiornamenti annuali in funzione dei corrispondenti parametri ISTAT;
- b. che i valori riferiti agli anni 2005, 2006, 2007 e 2008 saranno determinati con le stesse procedure utilizzate per determinare i valori riferiti all'anno 2004;
- c. che non saranno sottoposti ad accertamenti in rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello sopra determinato;

3. **di dare** la massima pubblicità al presente atto, mettendolo a disposizione di tutti i cittadini richiedenti, dei CAFF e di tutti gli Uffici fiscali, anche mediante pubblicazione agli Albi Professionali interessati, all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet dello stesso;

4. **di trasmettere** il presente atto al Settore Finanziario - Ufficio ICI per dare immediata attuazione a quanto di competenza.

IL DIRIGENTE SETTORE
URBANISTICA
Ing. Vincenzo Belmonte

IL DIRIGENTE SETTORE LL.PP.
GRANDI OPERE
Ing. Giovanni Ciampa

IL DIRIGENTE SETTORE
PATRIMONIO
Ing. Alba Felicetti >>

SENTITA la relazione dell'Assessore Finanze; Salvarubino, Zanoni;
RITENUTO di dover provvedere in merito;

VISTI i pareri ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Ad unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare in ogni sua parte la proposta sopra riportata per le motivazioni in essa contenute;
- 2) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 s.m.i.

C. Mg

AMBITO TERRITORIALE 1

Fogli catastali: 1, 2, 3, 5, 10, 11, 12, 13 e 14)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I. : € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I. : € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	925	0,20	1,04		47,32	39,37
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	925	0,20	1,04		35,58	29,60
B3 Ⓢ									35,00	29,12
B5 Ⓢ	0,60	0,20		0,20	925	0,20	1,04		35,58	29,60
	0,40	0,13	1.500	200,00	925	0,20		1,10	22,42	18,66
C1	0,60	0,20		0,20	925	0,20		1,10	33,64	27,99
C2	0,60	0,20		0,20	925	0,20		1,10	33,64	27,99
D1 Ⓢ		0,48	2.000	960,00	580	0,20	1,04		53,54	44,54
D2 Ⓢ		0,24	2.000	480,00	580	0,20		1,10	25,31	21,06
F1									11	9,05
F2									14	11,81
F3									12	10,24
G1 ⓈⓈ	0,60	0,16	40.000	6.400,00	890	0,20		1,10	25,89	21,54
G2 ⓈⓈ	0,50	0,13	5.000	666,67	890	0,20	1,04		22,82	18,99
G3 ⓈⓈ	0,32	0,09	10.000	3.200,00	890	0,20	1,04		54,77	45,57
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	890	0,20		1,10	53,94	44,88
G5 ⓈⓈ	0,15	0,04	5.000	200,00	890	0,20		1,10	6,47	5,39

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{lcostr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.



[Handwritten signatures and notes]

Note

- ① = L'art. 42 delle N.T.A. del vigente P.R.G. stabilisce che nei casi in cui negli ambiti perimetrati nel P.R.G. siano comprese aree inedificate sulle quali non siano stati programmati interventi o siano scaduti, esse vanno considerate: a) Zone di completamento, soggette alle norme della zona territoriale omogenea di classe B2, se non raggiungono la superficie libera di 10.000 mq.; b) Zone di espansione, soggette alle norme della zona territoriale omogenea di classe C1, se hanno una superficie maggiore di 10.000 mq. Per cui al fine della determinazione del valore delle aree ricadenti nella Z.T.O B3 si è ritenuto opportuno mediare i valori ottenuti per le Z.T.O. B2 e Z.T.O. C1.
- ② = I due valori attribuiti alla Z.T.O. di classe B5, sono stati attribuiti in relazione ai diversi Indici di Fabbricabilità previsti delle N.T.A.
- ③ = La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio non riporta le quotazioni riferite a fabbricati con la destinazione prevista dalle N.T.A. del vigente P.R.G. per le Z.T.O. di classe G1, G2, G3, G4 e G5.
Conseguentemente per giungere alla valutazione delle aree ricadenti nelle suddette Z.T.O., si è ritenuto opportuno applicare, per ogni ambito territoriale, la media aritmetica tra i valori attribuiti dall'O.M.I. a fabbricati con destinazione produttiva (capannoni tipici e laboratori) ed i valori per fabbricati con destinazione commerciale (negozi).
- ④ = Per la determinazione della "SL Costr.", relativamente alle Z.T.O. in cui il rapporto di copertura è riferito alla superficie fondiaria, si è operato per come previsto dalle N.T.A del vigente P.R.G.-
- ⑤ = Per l'Ambito Territoriale 6 (corrispondente alla microzona catastale 6) la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio non riporta le quotazioni riferite a fabbricati destinati ad attività produttive e commerciali ma riporta, solamente, la quotazione di fabbricati destinati ad abitazioni civili (€ 550/mq).
Conseguentemente, per giungere alla valutazione delle aree ricadenti nelle Z.T.O. D1, D2, G1, G2, G3, G4 e G5, comprese nel suddetto Ambito Territoriale 6, si è ritenuto opportuno applicare ai valori O.M.I. attribuiti alle stesse Z.T.O. (€ 660 ed € 1.073) relative all'Ambito Territoriale 7 (similare all'Ambito 6), lo stesso rapporto ricavato tra il valore O.M.I. (€ 775) attribuito alle Z.T.O. B1, B2, B5, C1 e C2 per l'Ambito Territoriale 7 ed il valore O.M.I. (€ 550) stabilito nelle stesse Z.T.O. nell'Ambito Territoriale 6.
- ⑥ = Per la determinazione dei V.V.I. anno 2004 è stato applicato il calcolo di devaluazione monetaria ISTAT secondo le tabelle degli indici relativi al costo delle costruzioni residenziali.



* AMBITO TERRITORIALE 2

(Fogli catastali: 19, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 33, 34 e 35)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I.: € al mq. anno 2009	© V.V.I.: € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	1.350	0,20	1,04		69,06	57,46
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	1.350	0,20	1,04		51,92	43,20
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	1.350	0,20	1,04		51,92	43,20
	0,40	0,13	1.500	200,00	1.350	0,20		1,10	32,73	27,23
C1	0,60	0,20		0,20	1.350	0,20		1,10	49,09	40,84
C2	0,60	0,20		0,20	1.350	0,20		1,10	49,09	40,84
D1 ④		0,48	2.000	960,00	760	0,20	1,04		70,15	58,37
D2 ④		0,24	2.000	480,00	760	0,20		1,10	33,16	27,59
F1									16	13,21
F2									21	17,24
F3									18	14,94
G1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	1.230	0,20		1,10	35,78	29,77
G2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	1.230	0,20	1,04		31,54	26,24
G3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	1.230	0,20	1,04		75,69	62,98
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	1.230	0,20		1,10	74,55	62,02
G5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	1.230	0,20		1,10	8,95	7,44

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

[Handwritten signature and date]
7/2/5



AMBITO TERRITORIALE 3

(Fogli catastali: 38, 39, 40, 41, 46, 47, 48 e 49)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r*n2)	(1 + r*n5)	V.V.I. : € al mq.
B1									
B2									
B3									
B5									
C1									
C2									
D1									
D2	Per l'Ambito Territoriale 3 non sono stati calcolati i valori in quanto lo stesso Ambito non prevede aree fabbricabili								
F1									
F2									
F3									
G1									
G2									
G3									
G4									
G5									



Prof. Terzo
Paolo Jumper

* AMBITO TERRITORIALE 4

ogli catastali: 17, 18, 24, 26, 27, 42, 43, 45, 55, 56, 57, 58, 59 e 64)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I. : € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I. : € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	1.260	0,20	1,04		64,45	53,63
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	1.260	0,20	1,04		48,46	40,32
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	1.260	0,20	1,04		48,46	40,32
	0,40	0,13	1.500	200,00	1.260	0,20		1,10	30,55	25,41
C1	0,60	0,20		0,20	1.260	0,20		1,10	45,82	38,12
C2	0,60	0,20		0,20	1.260	0,20		1,10	45,82	38,12
D1 ④		0,48	2.000	960,00	741	0,20	1,04		68,40	56,91
D2 ④		0,24	2.000	480,00	741	0,20		1,10	32,33	26,90
F1									15	12,33
F2									19	16,09
F3									17	13,94
1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	1.190	0,20		1,10	34,62	28,80
2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	1.190	0,20	1,04		30,51	25,39
3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	1.190	0,20	1,04		73,23	60,93
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	1.190	0,20		1,10	72,12	60,00
5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	1.190	0,20		1,10	8,65	7,20

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{lcostr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L.M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

[Handwritten signatures and initials]

%

4 AMBITO TERRITORIALE 5

Fogli catastali: 32, 36, 50, 51, 60, 61, 65, 69, 70, 73, 74, 78, 79, 82, 83, 86, 87, 89, 90, 91 e 92)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I.: € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I.: € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	1.128	0,20	1,04		57,70	48,01
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	1.128	0,20	1,04		43,38	36,10
B3 Ⓢ									35,00	29,12
B5 Ⓢ	0,60	0,20		0,20	1.128	0,20	1,04		43,38	36,10
	0,40	0,13	1.500	200,00	1.128	0,20		1,10	27,35	22,75
C1	0,60	0,20		0,20	1.128	0,20		1,10	41,02	34,13
C2	0,60	0,20		0,20	1.128	0,20		1,10	41,02	34,13
D1 Ⓢ		0,48	2.000	960,00	626	0,20	1,04		57,78	48,08
D2 Ⓢ		0,24	2.000	480,00	626	0,20		1,10	27,32	22,73
F1									13	11,04
F2									17	14,40
F3									15	12,48
G1 Ⓢ Ⓢ	0,60	0,16	40.000	6.400,00	978	0,20		1,10	28,45	23,67
G2 Ⓢ Ⓢ	0,50	0,13	5.000	666,67	978	0,20	1,04		25,08	20,86
G3 Ⓢ Ⓢ	0,32	0,09	10.000	3.200,00	978	0,20	1,04		60,18	50,07
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	978	0,20		1,10	59,27	49,31
G5 Ⓢ Ⓢ	0,15	0,04	5.000	200,00	978	0,20		1,10	7,11	5,92

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

4 AMBITO TERRITORIALE 6

(Fogli catastali: 4, 15, 22, 23, 37, 52, 71, 72, 75, 76, 80, 84 e 85)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I. : € al mq. anno 2009	© V.V.I. : € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	550	0,20	1,04		28,13	23,41
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	550	0,20	1,04		21,15	17,60
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	550	0,20	1,04		21,15	17,60
	0,40	0,13	1.500	200,00	550	0,20		1,10	13,33	11,09
C1	0,60	0,20		0,20	550	0,20		1,10	20,00	16,64
C2	0,60	0,20		0,20	550	0,20		1,10	20,00	16,64
D1 ④		0,48	2.000	960,00	470	0,20	1,04		43,38	36,10
D2 ④		0,24	2.000	480,00	470	0,20		1,10	20,51	17,06
F1									6	5,38
F2									8	7,02
F3									7	6,09
G1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	761	0,20		1,10	22,14	18,42
G2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	761	0,20	1,04		19,51	16,23
G3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	761	0,20	1,04		46,83	38,96
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	761	0,20		1,10	46,12	38,37
G5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	761	0,20		1,10	5,53	4,60

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{lcostr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

N.B. = vedi Nota ⑤ valida solo per l'Ambito Territoriale 6

7 AMBITO TERRITORIALE 7

(Fogli catastali: 6, 7, 8, 9, 16, 25, 44, 53, 54, 62, 63, 66, 67, 68, 77, 81 e 88)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I.: € al mq. anno 2009	⑥ V.V.I.: € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	775	0,20	1,04		39,64	32,98
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	775	0,20	1,04		29,81	24,80
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	775	0,20	1,04		29,81	24,80
	0,40	0,13	1.500	200,00	775	0,20		1,10	18,79	15,63
C1	0,60	0,20		0,20	775	0,20		1,10	28,18	23,45
C2	0,60	0,20		0,20	775	0,20		1,10	28,18	23,45
D1 ④		0,48	2.000	960,00	660	0,20	1,04		60,92	50,69
D2 ④		0,24	2.000	480,00	660	0,20		1,10	28,80	23,96
F1									9	7,59
F2									12	9,90
F3									10	8,58
G1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	1.073	0,20		1,10	31,21	25,97
G2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	1.073	0,20	1,04		27,51	22,89
G3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	1.073	0,20	1,04		66,03	54,94
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	1.073	0,20		1,10	65,03	54,11
G5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	1.073	0,20		1,10	7,80	6,49

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

4 AMBITO TERRITORIALE 8

(Fogli catastali: 93, 94, 95, 98, 99, 100, 101 e 102)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I.: € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I.: € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	1.275	0,20	1,04		65,22	54,26
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	1.275	0,20	1,04		49,04	40,80
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	1.275	0,20	1,04		49,04	40,80
	0,40	0,13	1.500	200,00	1.275	0,20		1,10	30,91	25,72
C1	0,60	0,20		0,20	1.275	0,20		1,10	46,36	38,57
C2	0,60	0,20		0,20	1.275	0,20		1,10	46,36	38,57
D1 ④		0,48	2.000	960,00	675	0,20	1,04		62,31	51,84
D2 ④		0,24	2.000	480,00	675	0,20		1,10	29,45	24,51
F1									15	12,48
F2									20	16,28
F3									17	14,11
G1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	1.150	0,20		1,10	33,45	27,83
G2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	1.150	0,20	1,04		29,49	24,53
G3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	1.150	0,20	1,04		70,77	58,88
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	1.150	0,20		1,10	69,70	57,99
G5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	1.150	0,20		1,10	8,36	6,96

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I. di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I. di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L. M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

[Handwritten signatures and notes]

12/15

[Signature]

[Signature]

'AMBITO TERRITORIALE 9

(Fogli catastali: 96 e 97)

Z.T.O. P.R.G.	I. di F. Mc/mq	I. di F. Mq	L.M. Mq.	S.L. Costr. Mq.	Valore O.M.I.	I.M.T.	(1 + r * n2)	(1 + r * n5)	V.V.I. : € al mq. anno 2009	Ⓢ V.V.I. : € al mq. anno 2004
B1	0,80	0,27	500	133,00	1.250	0,20	1,04		63,94	53,20
B2	0,60	0,20	1.500	300,00	1.250	0,20	1,04		48,08	40,00
B3 ①									35,00	29,12
B5 ②	0,60	0,20		0,20	1.250	0,20	1,04		48,08	40,00
	0,40	0,13	1.500	200,00	1.250	0,20		1,10	30,30	25,21
C1	0,60	0,20		0,20	1.250	0,20		1,10	45,45	37,82
C2	0,60	0,20		0,20	1.250	0,20		1,10	45,45	37,82
D1 ④		0,48	2.000	960,00	700	0,20	1,04		64,62	53,76
D2 ④		0,24	2.000	480,00	700	0,20		1,10	30,55	25,41
F1									15	12,24
F2									19	15,96
F3									17	13,83
G1 ③ ④	0,60	0,16	40.000	6.400,00	1.175	0,20		1,10	34,18	28,44
G2 ③ ④	0,50	0,13	5.000	666,67	1.175	0,20	1,04		30,13	25,07
G3 ③ ④	0,32	0,09	10.000	3.200,00	1.175	0,20	1,04		72,31	60,16
G4	1,00	0,33	40.000	13.333,33	1.175	0,20		1,10	71,21	59,25
G5 ③ ④	0,15	0,04	5.000	200,00	1.175	0,20		1,10	8,55	7,11

LEGENDA:

$$V.V.I. = [(S_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1 + r * n)] / L.M.$$

Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea.

I di F. mc/mq = Indice di Fabbricabilità stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G.

I di F. mq = Valori derivanti dal rapporto tra il volume e l'altezza di un piano di fabbricato, considerata di mt. 3.

L.M. = Lotto Minimo stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

S.L. Costr. = Superficie Lorda Costruibile derivante dall'I. di F. in mq. per L. M.

Valore O.M.I. = Valore Osservatorio Mercato Immobiliare sui fabbricati,

I.M.T. = Incidenza Media Terreno sul valore del fabbricato.

(1 + r * n2) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 2 (nei casi in cui è possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire).

(1 + r * n5) = il valore deriva dal prodotto tra il tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine (r) e anni 5 (nei casi in cui l'edificazione è possibile dopo l'approvazione dei Piani Attuativi).

V.V.I.: € al mq. = Valore Venale del terreno ai fini ICI.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Teresa Mansi)

Mansi

IL SINDACO

On.le Rosario OLIVO

Olivo

- 3 DIC. 2009

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio il _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D. Lgs. 18.8.2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni

Catanzaro, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Mansi

- 3 DIC. 2009

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal _____ al _____ senza opposizioni (art.134 del D. Lgs. 18.8.2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni) come da certificazione incaricato Albo Pretorio del _____.

Catanzaro, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE