



## COMUNE di SIRACUSA

REGISTRO DEI VERBALI DELLA GIUNTA: N. 38 DEL 31/03/2015

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Tributi Locali – Aggiornamento valore per metro quadro delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC).

L'anno duemilaquindici il giorno trentuno del mese di marzo, nella sala all'uopo destinata della SEDE del Comune di Siracusa, alle ore 13:00 ss. risultano convocati in seduta non pubblica i componenti di questa GIUNTA, ai sensi degli artt. 1 - comma 1°, lett. e) - della L. R. n. 48 dell'11.12.1991, 24 della L. R. n. 7 del 26.08.1992, 6 - comma 1° - della L.R. n. 30 del 23.12.2000 e 22/24 del vigente Statuto comunale.

Alla deliberazione dell'argomento di cui in oggetto, risultano:

	<u>COMPONENTI</u>	<u>PRESENTI</u>	<u>ASSENTI</u>
01)	GAROZZO Giancarlo	SINDACO	
02)	ITALIA Francesco	VICESINDACO	X
03)	SCHIAVO Emanuele	ASSESSORE	X
04)	GRASSO Antonio	ASSESSORE	X
05)	COPPA Pietro	ASSESSORE	X
06)	GASBARRO Teresa	ASSESSORE	X
07)	SCROFANI Gianluca	ASSESSORE	X
08)	TROIA Valeria	ASSESSORE	X
09)	SCORPO Rosalba	ASSESSORE	X
	TOTALI	7	2

Partecipa alla seduta, ai sensi degli artt. 97 - comma 4°, lettera a) - del T.U.L.L.O.E.E.LL. approvato con Decreto Leg.vo n. 267 del 18.08.2000, 24 – commi 4° e 5° - dello Statuto comunale, il Segretario Generale Dott.ssa Danila Costa, che cura la redazione del presente verbale.

Il Sindaco-Presidente, constatata la sussistenza del numero legale, dispone la trattazione dell'argomento in epigrafe,

## ***LA GIUNTA***

- ESAMINATA l'allegata ***PROPOSTA DI DELIBERAZIONE*** N. 39 del 31/03/2015 – Settore Fiscalità Locale - corredata di PARERI ex artt. 1 - comma 1°, lettera i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991 e 12 della L. R. n. 30 del 23.12.2000 – e richiamatane la parte motiva, che viene integralmente e ad ogni effetto recepita;
- FATTO proprio il contenuto della ***PROPOSTA*** medesima;
- CON VOTI unanimi resi per alzata e seduta,

## ***D E L I B E R A:***

- 1)- APPROVARE, come ad ogni effetto approva, l'allegata ***PROPOSTA***, formante parte integrante e sostanziale del presente verbale, apportando la seguente modifica: al capoverso 9) cassare il termine “non soltanto” e cassare da “per fare” fino a “verifica”.
- 2)- DICHIARARE, con apposita ed unanime votazione resa per alzata e seduta ed in considerazione delle ragioni di urgenza derivanti dalla necessità di conferire in tempi brevi il valore alle aree fabbricabili, l'adottata deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della L. R. n. 44 del 3.12.1991.



# COMUNE DI SIRACUSA

## SETTORE Fiscalità Locale

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE** redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 – lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000,  
da sottoporre alla **GIUNTA** con il seguente

Reg. Proposte Giunta  
N. 39  
del 31/03/2015

**OGGETTO:** Tributi Locali – Aggiornamento valore per metro quadro delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC).

Ai sensi e per gli effetti degli artt.53 L.N. 142/1990 e 1 L.R. n. 48/1991 si esprimono i seguenti pareri:

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Per quanto concerne la Regolarità Tecnica  
Esprime parere: favorevole

Data 12/3/15

IL RESPONSABILE  
Sandro Randazzo

Data 12/3/15

IL DIRIGENTE DI SETTORE  
Dott. Enzo Miccoli

Impegno di spesa per complessive Euro \_\_\_\_\_ viene annotato sul Cap. \_\_\_\_\_  
Cod. \_\_\_\_\_ del Bilancio \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE

### IL SETTORE FINANZIARIO

Visto:  
per la Registrazione;  
per la Regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 30/2000;  
per la Copertura Finanziaria ai sensi dell'art. 153, 5° comma del D. Lgs n. 267 del 18/8/2000.  
Esprime parere: favorevole

Data 31/3/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Dott. Giorgio Gianni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
IL RAGIONIERE GENERALE  
Dott. Giorgio Gianni

## PROPOSTA

**PREMESSO CHE** l'art. 13, comma 1, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha istituito l'Imposta Municipale Propria (IMU);

**CHE** l'art. 1, comma 639 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC);

**VISTO** l'art. 1, comma 669 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, che dispone *"Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli".*

**VISTO** l'art. 1, comma 675 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 che, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione della TASI, così dispone *"La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214".*

**VISTO** l'art. 13, comma 3, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 che testualmente recita: *"La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo".*

**VISTO** l'art. 5, commi 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 che così dispongono:

**Comma 5.** Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

**Comma 6.** In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato

**RITENUTO** che la finalità della presente delibera è quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5, D. Leg.vo 504/92, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato.

**RITENUTO** che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998.

**RITENUTO** in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale non soltanto con riferimento all'anno d'imposta 2015, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoliquidazione dell'imposta da parte dei contribuenti, ma anche per supportare il Settore Fiscalità Locale nello svolgimento dell'attività di accertamento per le annualità ancora suscettibili di verifica.

**DATO ATTO** che, al fine di individuare i valori medi delle aree fabbricabili, si è provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio Tecnico del Comune,

**VISTA** la Relazione di Stima Aree Edificabili inviata dall'Ingegnere Capo del Comune di Siracusa al Dirigente del Settore Fiscalità Locale in data 04.03.2015, Prot. 2328, con la quale vengono indicati i valori per metro quadro delle aree edificabili comprese nel territorio del Comune di Siracusa, tenendo conto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nei commi 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5.

**RITENUTO** pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, ai fini di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell’Imposta Municipale Propria dovuta in seguito di autoliquidazione dell’imposta da parte dei contribuenti a partire dall’anno 2015.

**PRECISATO** che tali valori sono da intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato e che, pertanto, a seguito dell’approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d’imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l’ICI – IMU sulla base di valori di mercato più elevati.

**PRECISATO** infine che, nell’esecuzione dell’attività di accertamento, verranno comunque dichiarati congrui i valori dichiarati dai contribuenti che non si discostano di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune.

Tutto ciò premesso

**SI PROPONE**

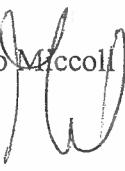
- 1) Dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) Approvare la relazione di stima e le tabelle redatte dal Settore Nuove Opere – Servizio Espropriazione del Comune di Siracusa e firmate, in ogni pagina, dal Funzionario Estimatore e dall’Ingegnere Capo del Comune di Siracusa che, indicate alla presente deliberazione, ne fanno parte integrale e sostanziale;
- 3) Dare atto che le tabelle sono state elaborate, tenendo conto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nei commi 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 5 ed ai sensi e per gli effetti dell’art. 59, comma 1 lettera g) del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446,
- 4) Dare mandato al Settore Fiscalità Locale di effettuare il controllo delle dichiarazioni dei contribuenti e di procedere ad emettere avvisi di accertamento in rettifica qualora siano stati indicati valori inferiori per oltre il 10 % a quelli determinati nelle tabelle di cui alla relazione allegata parte integrante e sostanziale della presente;

**ALLEGATI**

- Relazione di Stima Aree Edificabili dell'Ingegnere Capo del Comune di Siracusa Prot. 2328 del 4.03.2015,

Siracusa, 12/3/15

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott. Enzo Mccoll  


**L'ASSESSORE RELATORE**

Gianluca Scrofani

---

**ALLEGATO** ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE. N. 38  
DEL 31 MAR 2015

*IL SINDACO*

*IL SEGRETARIO GENERALE*

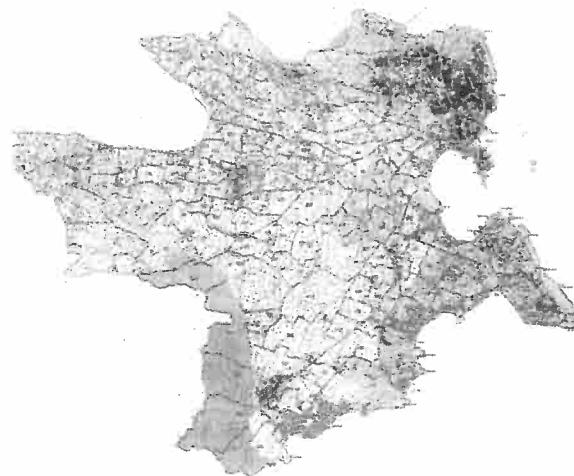
**L'ASSESSORE ANZIANO**





**CITTA' DI SIRACUSA**  
**SETTORE – NUOVE OPERE**  
**SERVIZIO ESPROPRIAZIONE**

**RELAZIONE DI STIMA AREE EDIFICABILI**  
**COMUNE DI SIRACUSA**



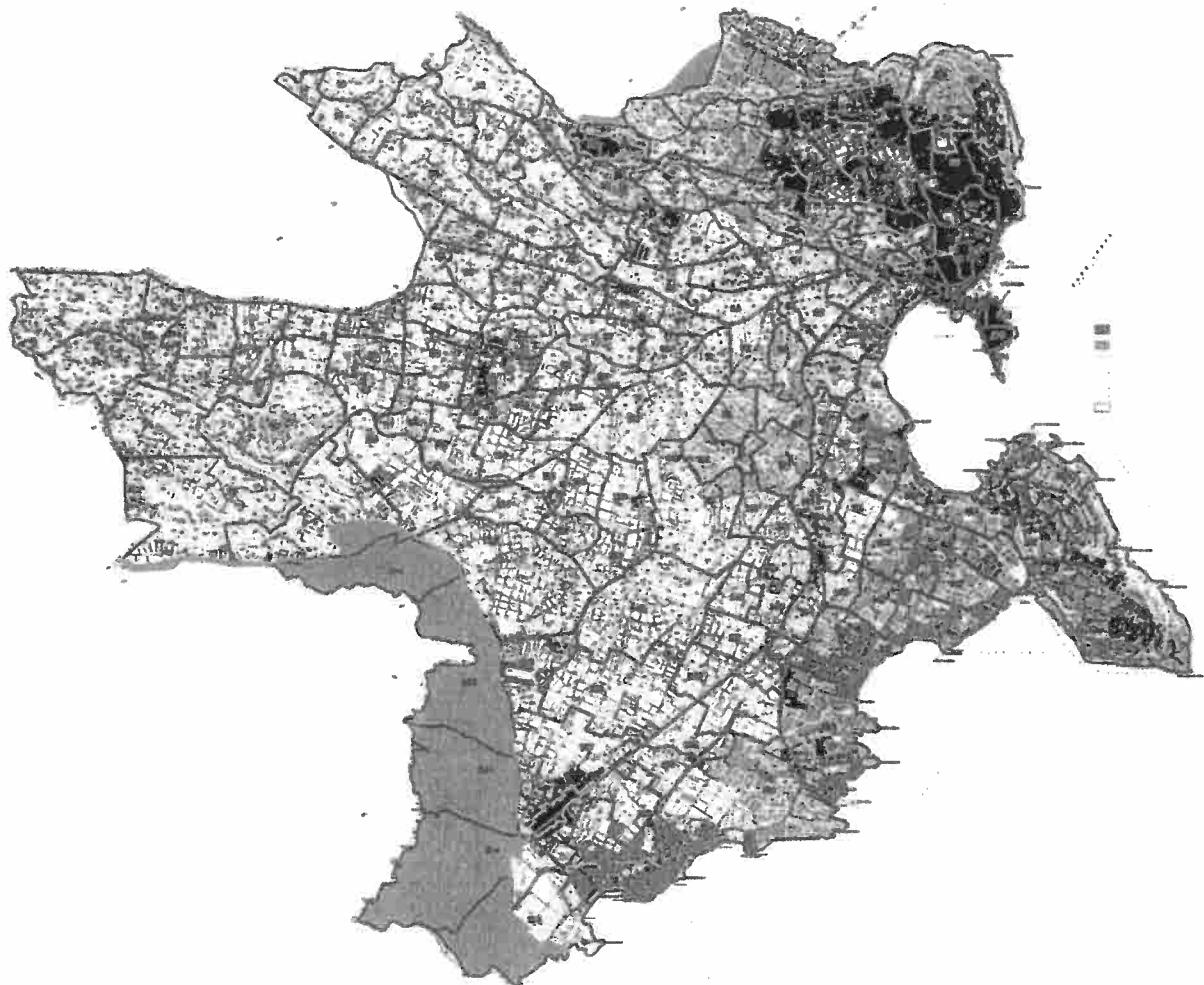
Il FUNZIONARIO ESTIMATORE  
(Geom. Andrea Spatola)

L'INGEGNERE CAPO DELL'ENTE  
(Ing Natale Borgione)



## INDICE

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale
3. Glossario dei Termini e Principali Parametri Urbanistici ed Edilizi
4. Principali parametri urbanistici ed edilizi
5. Scopo analisi valutativa
6. Principi e Criteri Estimativi
7. Oneri Maggiori da Sostenere e/o in Presenza di Vincoli che Incidono sul Valore del Bene
8. Riferimenti del Mercato Immobiliare
9. Stima del Valore Attuale dell'area
10. Determinazione in via Generale del Valore delle Singole Aree
11. Determinazione del Valore delle Singole Aree
12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree
13. Riduzione del Valore Venale



## *1 – Premessa*

Nel lavoro peritale della valutazione delle aree fabbricabili per il Comune di Siracusa, si è reso necessario porre attenzione al Piano Regolatore Generale del Territorio (P.R.G.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale N° 92 del 27/04/2004 e approvato con Decreto Dir. A.R.T.A. n. 669 del 03/08/2007 pubblicato sul supplemento ordinario G.U.R.S. del 28/09/2007 n. 46. Le aree edificabili sono specificate nelle Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie del Documento di Piano che costituiscono il P.R.G. e per ciascuna di esse sono indicate le superfici e descritte le norme che regolano la densità edificatoria e le funzioni ammesse. La densità è espressa attraverso indici UT (indice di utilizzazione territoriale) e UF (indice di utilizzazione fondiaria) che esprimono il rapporto “mq” (metri quadrati) di superficie realizzabile su “mq” (metri quadrati) di terreno. Sono inoltre specificati vincoli, prescrizioni o particolari destinazioni d’uso previste.

## *2 - Inquadramento Territoriale*

Il Comune di Siracusa conta 118.644 abitanti e si estende su una superficie di 204,08 Kmq. Il tessuto Urbano è costituito dal centro storico di valore monumentale all’interno dell’isola di Ortigia e di pregio sull’ampio asse stradale del Corso Umberto di collegamento fra il centro storico e la stazione ferroviaria. La zona di particolare valore architettonico ambientale è costituita dalla Borgata mentre il tessuto di impianto ottocentesco è costituito dall’antico nucleo, da case rurali e strutture produttive affacciato sul Porto Grande. La città è inoltre composta da aree di edilizia residenziale pubblica realizzate attraverso il Piano di zona ex L.167/62 e da aree di edilizia convenzionata.

Il territorio è inoltre formato da un tessuto consolidato dalla città contemporanea con i nuclei compatti di Cassibile e Belvedere e di tessuti di recente edificazione costituiti dalla zona del Villaggio Miano e Viale Scala Greca nonché di agglomerati per la residenza stagionale. Urbanisticamente la città ingloba un impianto per la recettività Turistico Alberghiera nelle parti del Territorio al limite dei 150 metri dalla battigia destinata alla realizzazione di impianti per il turismo stagionale.

Le aree produttive sono costituite dalla porzione di territorio sito sulla costa settentrionale al confine con il comune di Priolo e ricadono all’interno del territorio regolamentato dal Piano Regolatore dell’Area di sviluppo industriale di Siracusa.

Il restante territorio è costituito da aree esterne agli abitati destinate alle coltivazioni e all’allevamento e identificate come aree agricole e sistema del verde.

### 3- Glossario dei Termini e Principali Parametri Urbanistici ed Edili

- *Aree tessuto*

Sono definite aree tessuto le parti urbane consolidate, costituite dall'aggregazione di edifici e dei relativi spazi di pertinenza, riconducibili a regole omogenee di impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e di rapporto con i tracciati viari. Nelle tavole normative ciascuna Area tessuto viene classificata come zona omogenea ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

- *Aree di intervento*

Sono le aree prevalentemente non edificate, cui il PRG assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi. Esse sono articolate in differenti Comparti di intervento.

- *Comparti di intervento e sub-comparti*

I Comparti di intervento costituiscono le aree, prevalentemente non edificate, sottoposte o da sottoporre a progettazione unitaria. Ciascuno di essi è oggetto di Scheda Norma, che definisce gli obiettivi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni dimensionali e tecniche della progettazione unitaria. In alcuni casi il Comparto di intervento può essere suddiviso in diverse unità minime di attuazione denominate sub-comparti; questi fanno comunque riferimento alla progettazione unitaria del Comparto di intervento cui appartengono.

- *Scheda Norma*

La "Scheda Norma" è l'insieme delle prescrizioni e dei criteri da rispettare nella redazione dei progetti di ciascun Comparto, secondo le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione del Piano Regolatore Generale.

- *Destinazioni d'uso*

Le destinazioni d'uso principali sono: Agricola (A), Residenziale (RE), Produttiva di tipo A (PA), Produttiva di tipo B (PB), Commerciale e Direzionale (CD), Turistica e Ricettiva (TR), Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali (S), Attrezzature territoriali (F), Attrezzature territoriali di interesse generale (G), Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (H). Le destinazioni d'uso principali sono da ritenersi comprensive delle funzioni che le integrano contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività ad esse relative.

### 4- Principali parametri urbanistici ed edili

- *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*

Espresso in mq/mq, è la superficie linda complessiva, realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

- *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

Espresso in mq/mq, è la superficie linda complessiva, realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.

- *Superficie linda (SI)*

Espressa in mq, è la superficie linda di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti. La superficie linda complessiva di una costruzione è la somma delle superfici lorde dei singoli piani abitabili o agibili, eventualmente anche interrati. La superficie linda, al netto dei vani tecnici, scale, ascensori, cavedi etc., viene utilizzata ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale.

- *Superficie Lorda Ammissibile (SLA)*

Espressa in mq, è la superficie linda massima ammessa dal PRG per gli interventi di Nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento all'interno delle zone e dei Comparti di intervento oggetto di Scheda Norma.

Per i locali a destinazione residenziale, l'altezza media dei vani delle nuove costruzioni è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici utili lorde, moltiplicate per le rispettive altezze medie d'interpiano, e la Superficie Lorda Ammissibile (SLA).

Tale altezza deve essere inferiore o uguale a metri 3,33.

- *Indice di sfruttamento fondiario (Isf)*

E' il rapporto numerico, espresso in mq/mq, fra la superficie del fondo occupata da costruzioni, pertinenze, impianti ed attrezzature sportive, parcheggi, anche scoperti e pavimentazioni esterne in genere, e la superficie totale del fondo.

Ai fini dell'applicazione di indici e parametri previsti dalle Leggi e norme regolamentari, si assume convenzionalmente che a 100 mc. di volume corrisponde una Superficie Lorda (SL) e Superficie Lorda Ammissibile (SLA) di 30 mq.

## 5 - Scopo analisi valutativa

La presente stima 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'I.M.U riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Regolatore Generale. Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone

territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale. Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazioni particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

La presente analisi tecnico-estimativa riguarda, come detto, la determinazione del "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico, con riferimento all'attualità e al metro quadrato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Siracusa, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale sugli immobili. Nello specifico la seguente stima si riferisce per fasce/zone catastali, ad aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.A. 3 Agosto 2007. **Qualsiasi variazione possa essere avvenuta o avverrà nel PRG approvato, la valutazione dovrà eseguirsi previa nuova allocazione nella "Tabella Estimativa".**

L'analisi di stima di un appezzamento di terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del più probabile valore di mercato da attribuire al bene stesso.

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997 nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo IMU, per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili:

*"Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi. Da quanto sopra consegue che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale. D'altro canto, va rilevato che per le aree poste al di fuori degli strumenti particolareggiati, ma entro lo strumento generale, la potenzialità di edificazione normalmente è attenuata nel senso che possono esistere gradi, più*

*o meno ampi, di incertezza sulla effettiva possibilità di utilizzare il suolo a scopo edificatorio nel futuro, allorquando cioè la zona rientrerà in un piano particolareggiato. Tale situazione, pur se non influente sulla qualificazione dell'area, non sarà però priva di effetto; essa influenzera la quantificazione della base imponibile la quale, com'è noto, è rappresentata dal valore venale in comune commercio. E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.*

Per completezza di trattazione si svolgono le seguenti, ulteriori osservazioni:

- non possono essere considerate fabbricabili quelle aree che risultano essere assoggettate dagli strumenti urbanistici a vincolo di inedificabilità;*
- durante il periodo della effettiva utilizzazione edificatoria (per costruzione; per demolizione e ricostruzione; per esecuzione di lavori di recupero edilizio), il suolo interessato deve, comunque, essere considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Ciò, in forza della "finzione" giuridica contemplata nel sesto comma dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992".*

Si ritiene indispensabile citare anche art. 36 comma 2 del DI 223/2006 in vigore dal 01/01/2008 e la sentenza della Corte di Cassazione n.25506 del 30/11/2006 di cui si riporta un passaggio eloquente:

*"Il legislatore (rectius: l'Amministrazione finanziaria "vestita" da legislatore) ha fatto la sua scelta. Il testo della legge (D. L. n. 223/06), non consente più di distinguere a seconda delle "fasi di lavorazione" degli strumenti urbanistici. Se c'è stato l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica. Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). I fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la voluntas legis di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della*

*legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello ius edificandi, fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo ius edificandi con lo ius valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato "a vocazione edificatoria", anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore.*

Ciò premesso i parametri a cui riferirsi per l'identificazione del più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;
- la stima potrà essere aggiornata annualmente tramite le variazioni dell'O.M.I.
- nella stima si deve tenere conto:
  1. della zona omogenea catastale in cui il terreno è ubicato;
  2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
  3. dei prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);
  4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
  5. del tasso di remunerazione di investimento ordinario a medio termine;
  6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

## 6 - *Principi e Criteri Estimativi*

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato. In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo: "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima", ed "il principio dell'ordinarietà", ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità.

Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto che la valutazione dei beni sia riconducibile sostanzialmente a tre criteri estimativi:

a) - Stima a Valore di Trasformazione

Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

$V_a$  = Valore dell'area

$C_p$  = Costo di produzione ( $\Sigma$  costi necessari all'edificazione)

$U_i$  = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

$V_r$  = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

Si può affermare che:

$$\underline{V_a = V_r - (C_p + U_i)}$$

Ovvero, il "valore dell'area" è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso " l'Utile d'Impresa".

Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e

dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria. Per la lettura omogenea di tali elementi si sono rapportati in percentuale al Valore di realizzo (o di vendita) , posto lo stesso pari al 100%, così riassumibili:

**Cp = Costi di produzione:**

- costo di costruzione dell'edificio ( $Cp_1$ )
- spese tecniche di progettazione ( $Cp_2$ )
- oneri di urbanizzazione ( $Cp_2$ )
- utile d'impresa

50 % di Vr
12 % di $Cp_1$
20 % di $Cp_1$
15 % di $\Sigma Cp$

**b) - Stima sintetica comparativa a costo di trasformazione**

In pratica il valore dell'area viene ricavato dal “Valore del prodotto finito (edificio)” che si è realizzato. Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita viene ritenuto attendibile, in quanto ufficiale, il parametro desunto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati , che il costo delle aree occupate dalle costruzioni e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo del fabbricato. Per cui:

$$V_a = V_r \times 20\%$$

**c) - Stima per Confronto**

Questo terzo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni similari, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

Nella valutazione in oggetto si è ritenuto di adottare, in via principale, il criterio a) "Stima a Valore di Trasformazione", poiché lo si è considerato il più consono per giungere ad un corretto e perequato giudizio estimativo delle aree fabbricabili, in quanto non si può prescindere da un effettivo collegamento con la realtà edificatoria attuale, l'unica che permetta l'oggettività del giudizio stesso.

Si è altresì tenuto in debita considerazione, in via alternativa, anche il criterio c) "Stima per Confronto" adottando tale procedimento come metodo di verifica dei valori ottenuti col

metodo precedente, al fine di apportare eventuali aggiustamenti e perfezionamenti degli stessi. Detto metodo, infatti, consente di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato, e quindi far sì che la previsione del valore, venga generalmente "riconosciuta" e accettata.

La stima *b) "sintetica comparativa a costo di trasformazione"* è stata adottata solo per le aree previste dallo strumento urbanistico in zona agricola o in zona comunque inedificabile, in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio o di fabbricati in sanatoria perché troppo vincolato ad una norma che ne limita il libero mercato

#### *7 - Oneri Maggiori da Sostenere e/o in Presenza di Vincoli che Incidono sul Valore del Bene*

Rientrano in questa categoria tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, permettendo di valutarne oggettivamente una possibile riduzione o decremento di valore. Si individuano a titolo esemplificativo in via generale per tutte le aree i seguenti elementi:

- particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, ecc.);
- presenza di limiti specifici, quali, per esempio, i vincoli di specie, che oggettivamente incidano sul valore;
- comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.

**In definitiva si consiglia pertanto, al verificarsi delle concrete situazioni sopra indicate a titolo esemplificativo, di valutare, qualora non fosse previsto nella presente relazione, caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche. Tali riduzioni comunque dovranno essere ammesse previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.**

#### *8 - Riferimenti del Mercato Immobiliare*

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I.

*L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - è un archivio informatico di dati che si*

*riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale ).*

*L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR. Il., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.*

Le varie zone previste dall' O.M.I. per il Comune di Siracusa sono:

**1. B1 - Centrale /Centro Storico Di Ortigia;**

2. *B2- Centrale/CORSO GELONE-PIAZZA ADDA-PIAZZA DELLA REPUBBLICA-VIE BRENTA-P.ORSI-BASENTO-ADIGE-PO-TARO-TEVERE-COLLE TEMENITE-TESTAFFERRATA-TEOCRITO-CADORNA;*
3. *B3 - Centrale/CORSO UMBERTO I-PIAZZA MARCONI-VIE MALTA-MONTEDORO-REGINA MARGHERITA-CRISPI-ARSENALE-DIONISIO IL GRANDE-ICETA;*
4. *C1 - Semicentrale/Borgata S.LUCIA-VIE STADIO-PIAVE-ISONZO-MONTEGRAPPA-AGRIGENTO-RAGUSA-PIAZZA S.LUCIA;*
5. *C2 - Semicentrale/S.GIOVANNI-VIE TEOCRITO-VON PLATEN-L.CADORNA-SANTUARIO-FORLANINI-EPIPOLI-E.RIZZO-POLITI LAUDIEN-LATOMIA CASALE-ZONA ARCHEOLOGICA;*
6. *C3 - Semicentrale/VIA POLITI- GROTTASANTA – BASSA ACRADINA-ZECCHINO-TERACATI-TICADAMONE- TISIA- PITIA- VIALE S.PANAGIA;*
7. *D1 - Periferica/VIE GROTTA SANTA-TUNISI-SERVI DI MARIA-CORSO SICILIA-Loc. Mazzarona- Santa Panagia –Tonnara;*
8. *D2 - Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODORO SICULO-P.NOVELLI-A. SPECCHI-FILLIOLEJ-MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DECAPRIO;*
9. *D3 - Periferica/V.le S.GRECA-LENTINI-V.le COMUNI-S.PANAGIA-P.za PROVINCIE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD;*
10. *D5 - Periferica/VIE SALIBRA-MONTI E ZONA OVEST PIZZUTA-VILLAGGIO MIANO;*
11. *D6 - Periferica/Loc.PANTANELLI-VIE COLUMBA-ELORINA-ERMOCRATE-ZONA MERCATO ORTOFRUTT.-ZONASALINE-C.da CADERINI;*
12. *E5 - Suburbana/Loc. TARGIA-ZONA-INDUSTRIALE;*
13. *C4 - Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA-VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO;*
14. *E3 - Suburbana/Loc. TREMILIA;*
15. *E2 - Suburbana/BELVEDERE;*
16. *E6 - Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE;*
17. *E1 - Suburbana/CASSIBILE;*
18. *E4 - Suburbana/Loc. TIVOLI-CASE VACCHE;*
19. *R1 - Rurale/Zone Rurali.*

#### 9 - *Stima del Valore Attuale dell'area*

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente procederemo come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato. Per la determinazione del Valore Venale sono stati

inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., altri fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale. Il primo, dunque, degli elementi di calcolo è come visto il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2014). Nel nostri caso, dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, assumeremo 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 la aree "residenziali" prenderemo inoltre come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso. Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box
1	B1	<i>Centrale /Centro Storico Di Ortigia</i>	1.750	1.150
2	B2	<i>Centrale/Corso Gelone - Piazza Adda - Piazza Della Repubblica - Vie Brenta - P.Orsi - Basento -Adige - Po - Taro - Tevere - Colle Temenite - Testafferrata - Teocrito - Cadorna;</i>	1.550	900
3	B3	<i>Centrale/Corso UmbertoI- Piazza Marconi- Vie Malta-Montedoro- Regina Margherita-Crispi- Arsenale Dionisio Il Grande-Iceta;</i>	1.450	1.000
4	C1	<i>Semicentrale/Borgata -S.Lucia - Vie Stadio-Piave - Isonzo - Montegrappa-Agrigento - Ragusa- P.zzaS.Lucia;</i>	1.150	850
5	C2	<i>Semicentrale/S.Giovanni-VieTeocrito - Von Platen - L.Cadorna - Santuario - Forlanini - Epipoli - E.Rizzo-Politi Laudien-Latom. Casale - Zona Archeologica.</i>	1.350	900
6	C3	<i>Semicentrale/Via Politi -GrottaSanta - Bassa Acradina - Zecchino - Teracati - Tica -Damone - Tisia - Pitia-Viale S.Panagia;</i>	1.400	900
7	D1	<i>Periferica/VieGrottaSanta-Tunisi-ServiDiMaria CorsoSicilia-Loc.Mazzarona-SantaPanagia- Tonnara;</i>	1.250	650
8	D2	<i>Periferica/Bosco Minniti -Viale Zecchino - F.Juvara -Diodoro Siculo - P.Novelli -A.Specchi - Filliolej - Monteleone - S.Ferrero - Preti - Vanvitell - De Caprio</i>	1.350	1.000
9	D3	<i>Periferica/V.le S.Greca-Lentini - V.le Comuni- S.Panagia - P.zza Provincie -Vie Belvedere - Avola- Noto - Europa - Villa Ortisi - Butera - S.Freud;</i>	1.350	900
10	D5	<i>Periferica/VieSalibra - Monti e Zona ovest Pizzuta - Villaggio Miano;</i>	1.150	600

11	D6	<i>Periferica/Loc.Pantanelli – Vie Columba – Elorina – Ermocrate – Zona Mercato Ortofrutt.- Zona Saline – C.da Caderini ;</i>	660	320
12	E5	<i>Suburbana/Loc.Targia – Zona Industriale;</i>	650* <sup>1</sup>	/* <sup>4</sup>
13	C4	<i>Semicentrale/Zona Degradata-Nord Borgat-Vie Torino – Milano-Ancona- San Giuliano;</i>	930	600
14	E3	<i>Suburbana/Loc.Tremilia;</i>	1.250	/* <sup>4</sup>
15	E2	<i>Suburbana/Belvedere</i>	1.250	600
16	E6	<i>Suburbana/Fascia Costiera Da Sacramento a Fontane Bianche</i>	1.600* <sup>2</sup>	/* <sup>4</sup>
17	E1	<i>Suburbana/Cassibile</i>	1.050	500
18	E4	<i>Suburbana/Loc.Tivoli-Case Vacche;</i>	520	400
19	R1	<i>Rurale/Zone rurali</i>	750* <sup>3</sup>	/* <sup>4</sup>

(\*) Note

1. La tipologia scelta è la commerciale
2. La tipologia scelta è Ville e Villini
3. La tipologia scelta è Ville e Villini del 2° semestre 2013 (ultima rilevazione)
4. La mancanza di importi delle rilevazioni OMI sono state adeguati con i valori di aree limitrofe

Elementi principali sul valore del fabbricato quali fattori correttivi al raggiungimento di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare che considera la superficie commerciale totale (somma delle superfici coperte, delle pertinenze di ornamento e a servizio) sono dati dalla realizzazione di 1/3 di area edificabile da adibire a Box, posti auto e di ulteriore incremento della superficie linda di piano di edificazione pertinenziale (tettoie, pensiline, gazebo, pergolati, porticati, logge, verande, ecc.) che per semplificazione di calcolo identificheremo alla superficie linda realizzabile.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Altri elementi da considerare, anche relazionati a quanto previsto dal P.R.G. per ogni area, sono i parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione.

Ulteriore elemento, quale fattore correttivo, sul valore dell'area fabbricabile è rappresentato dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, successivamente nella progettazione e approvazione dei piani di lottizzazione, convenzione e quant'altro e successivamente nella fase di autorizzazione. Chiaramente il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile “n” può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5. L’altra variabile per l’attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimento ordinario a medio termine (3%) oltre ad uno spread del 3,98% per un valore totale di (r) 6,98% (1+r\*n).

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

- superficie dell'area (che sarà considerata pari a mq 1.000,00 di figura regolare, con ottimo orientamento su fronte stradale);
- indice di fabbricabilità dell'area;
- superficie lorda realizzabile;
- superficie a parcheggio (1/3 della sup. lorda realizz.)
- superficie pertinenziale (% della sup. lorda realizz.)
- superficie lorda dell'edificio realizzato comprese le superfici coperte, delle pertinenze di ornamento e a servizio

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di superficie ammissibile costruibile, avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3,33 metri, in considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

**Gli indici di realizzazione non sono stati sempre fissati per come previsto dal PRG ma sono stati adeguati e conformati ai fini di ancorare la stima alla realtà concreta del mercato anche per permettere in futuro un aggiornamento annuale e costante al variare della banca dati dell'O.M.I.**

La stima analizza a “bocce ferme” ovvero la stima viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale ed ambientale. Si tratta quindi di una supposizione teorica (mancando un vero scambio contrattuale) caratterizzata da un margine di incertezza proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo, ovvero frutto di una valutazione complessiva e comparativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un possesso generale di analisi, impossibile quindi proporre la modifica del valore complessivo stimato, apportando delle variazioni alle singole voci del processo estimativo compiuto

## *10 - Determinazione in via Generale del Valore delle Singole Aree*

Per le aree omogenee edificabili a prevalente uso residenziale, artigianale, industriale, commerciale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Regolatore Generale, in cui è possibile l'intervento edilizio mediante il permesso a costruire, la determinazione del valore è data utilizzando la formula  $Va = Vr - (\Sigma Cp + Vi)$ , inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente per l'indice di realizzazione realizzabile su una superficie presumibile di mq 1.000,00 Valore di realizzo (Vr) a cui verranno detratti i Costi di produzione (Cp) e gli Utili di impresa (Ui) ottenendo il valore venale ai fini IMU a mq dei terreni a cui saranno apportati i necessari aggiustamenti e perfezionamenti per ancorare la stima alla realtà concreta del mercato. Per le aree agricole o in zone comunque inedificabili la determinazione del valore è data utilizzando la formula  $Va = Vr \times 0,20$  inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata corrispondente alla superficie linda dell'edificio realizzato comprese le superfici coperte, delle pertinenze di ornamento e a servizio.

## *11 - Determinazione del Valore delle Singole Aree*

Descrizione sommaria delle zone urbanistiche di PRG assimilate in relazione agli indici di fabbricabilità

- **CENTRI STORICI Zona PRG A, A1,**

Sono aree all'interno dell'isola di Ortigia, riconosciuta come unico centro storico dal Prg del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27/3/90. Il Piano Particolareggiato Esecutivo o Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 o Normativa tecnica particolareggiata di iniziativa pubblica è finalizzato alla valorizzazione del patrimonio edilizio storico ed esteso alla parte di tessuto sulla terraferma. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli previsti del P.P.O. La valutazione di queste aree è complessa e soggettiva e andrebbe analizzata di volta in volta considerando i casi. Comunque questi terreni potenzialmente hanno un valore venale maggiore, poiché si trovano in un'area di prestigio architettonico all'interno del centro urbanizzato. Lo strumento urbanistico non determina uno specifico indice edificatorio ed in base alla concentrazione edilizia collocata ed al valore architettonico dei suoi edifici è stato fissato uguale a 1,5 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa.

- **BORGATA RURALE DI CASSIBILE Zona di PRG A2**

La zona è costituita dalla Borgata rurale di Cassibile sita in contrada Feudo Roveto. Il complesso deve essere oggetto d'intervento unitario di Restauro e Risanamento conservativo demandando al Piano Attuativo. Questi terreni anche se potenzialmente hanno un valore venale maggiore perché si trovano in un'area di prestigio architettonico all'interno del centro urbanizzato, in atto sono sprovvisti del piano attuativo. Ai fini della valutazione è stato fissato un coefficiente di edificazione di 0,15 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Attuazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- **BORGATA S. LUCIA Zona di PRG B1.1, B1.2**

Si tratta dell'antico nucleo costituito da case rurali e strutture produttive affacciate sul Porto Grande e del tessuto consolidato di valore ambientale costituito dal Borgo S. Antonio e Borgata S. Lucia. Gli edifici e le aree per i quali sono consentite variazioni volumetriche e di superfici saranno espressamente individuati negli elaborati grafici dello strumento attuativo. La zona, che si estende fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra P.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale. Tale Normativa, è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La valutazione di queste aree è complessa e soggettiva e andrebbe analizzata di volta in volta considerando i casi. Sicuramente per questi terreni che potenzialmente si trovano in un'area tutelata per caratteristiche tipologiche ed architettoniche ed all'interno del centro urbanizzato, è stato scelto un indice medio edificatorio uguale a 1 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione il valore dell'OMI relativo alla

zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa.

- **PARTI UNITARIE DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA**

- *Aree sature di edilizia economica e popolare, convenzionata e residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici - Zona B2.1, B2.2, B2.3*

Le aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A), Demolizione con ricostruzione (Dr) dei complessi insediativi. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana attraverso il ridisegno degli spazi aperti tramite il Piano di Riqualificazione E' fatto obbligo il mantenimento delle superfici lorde esistenti. Sono ammesse piccole strutture di chioschi negli spazi aperti Pertanto si ritiene attendibile, considerando il criterio di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni attribuendo un indice di realizzazione pari a 0,33 ed eliminando i fattori correttivi quali opere pertinenziali di ornamento ed a servizio ed inserendo, di volta in volta, il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente.

- **TESSUTI CONSOLIDATI DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA, TESSUTI IN TRASFORMAZIONE DELLA CITTA' CONTEMPORANEA, NUCLEI COMPATTI DI CASSIBILE E BELVEDERE**

- *Tessuto edificato ad alta densità - Zona B3.1*

Si tratta delle aree ad alta densità e completamente sature localizzate prevalentemente lungo corso Gelone, viale Teracati e viale S. Panagia Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,5 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- ***Tessuto edificato denso e a media densità di tipo a e b - Zona B3.2- B4a - B4b***

Si tratta delle aree dense e a media densità che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, nonché la zona di Cassibile e Belvedere. La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- ***Tessuto edificato a media densità di tipo c - Zona B4c***

Si tratta delle aree situate lungo il tratto orientale intermedio di viale Scala Greca e a sud-ovest della Mazzarona, costituite da un tessuto misto di edifici pluripiano e case basse isolate su lotto, prevalentemente ad uso residenziale. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,45 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- **TESSUTI DI RECENTE EDIFICAZIONE DA RICUCIRE**

- **Tessuto edificato a bassa densità di tipo a - Zona B5a**

Si tratta del tessuto a densità medio-bassa costituito da alcuni interventi unitari, dalle parti di tessuto situate lungo il tratto meridionale di viale Forlanini, ad est dell'ex Ospedale Psichiatrico, all'estremità sud occidentale di viale Epipoli e dal Villaggio Miano e dalle parti di tessuto poste a nord ovest del viale Scala Greca. Gli

interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,36 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- ***Tessuto edificato a bassa densità di tipo b - Zona B5b***

Si tratta degli insediamenti di via Avola e via Modica, dove il tessuto è costituito da case mono e bi-familiari isolate su lotto. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,30 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- ***Tessuto edificato a bassa densità di tipo c - Zona B5c***

Si tratta del tessuto compreso fra la zona archeologica della Neapolis e l'insediamento di via Necropoli Grottelle, costituito da ville mono e bifamiliari isolate in ampi parchi giardini, dagli insediamenti del tratto sud-occidentale di viale Epipoli, dal nucleo di Fontane Bianche ed a sud del Parco Ciane e Saline di Siracusa, costituiti da case unifamiliari isolate su lotto. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,12 mq/mq. Gli interventi di nuova costruzione sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI

corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa nonché il valore delle aree obbligati alla monetizzazione.

- **AREE DI NUOVO IMPIANTO CONFERMATE CON PREVALENTE USO RESIDENZIALE**

- ***Aree inserite nel tessuto urbano, ex C1 e C2 del PRG del 1976 ed ex C3 del PRG del 1989, confermate - Zona C1***

Si tratta in particolare dell'area inedificata a nord-est dell'abitato di Siracusa, compresa fra l'insediamento di edilizia residenziale pubblica della Mazzarona e il tracciato ferroviario dismesso, prevista dal PRG del 1976 e dell'area prevalentemente non edificata ai margini sud-orientali dell'abitato di Cassibile, prevista dal PRG del 1989. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle di Nuova costruzione (Nc), previo Piano di Lottizzazione convenzionato redatto secondo prescrizioni previste nel regolamento, Manutenzione ordinaria (Mo), interventi di Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,40 mq/mq. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,25 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree inserite nel tessuto urbano, ex C4a, C5, C6 e C7 del PRG del 1989, confermate - Zona C2***

La zona comprende prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in fase istruttoria o già approvati secondo le prescrizioni del PRG del 1989 e aree inedificate. In particolare si tratta di due aree inedificate comprese fra viale Scala Greca e traversa La Pizzuta, che completano gli isolati di PRG edificati negli ultimi 10 anni attraverso Programmi Costruttivi di E.E.P. , alcune aree parzialmente edificate confinanti a nord con l'ex ospedale psichiatrico e a sud con l'ospedale A. Rizza; alcune aree ai margini orientale ed occidentale dell'abitato di Belvedere; alcune aree in Cassibile, ai margini sud-occidentali dell'abitato. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle di Nuova costruzione (Nc), previo Piano di Lottizzazione convenzionato redatto secondo prescrizioni previste nel regolamento, Manutenzione ordinaria (Mo),

interventi di Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,21 mq/mq. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,15 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- *Aree inserite nel tessuto urbano, ex C8, C9 e C10 del PRG del 1989, confermate - Zona C3*

La zona comprende prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in fase istruttoria o già approvati secondo le prescrizioni del PRG del 1989. In particolare si tratta di alcune aree ai margini orientali e occidentali dell'abitato di Belvedere, un gruppo di aree a nord di via Avola, retrostanti le propaggini settentrionali dell'edificato di viale Scala Greca e confinanti con il Parco Archeologico, una piccola area residua fra traversa la Pizzuta e v.le Epipoli, al centro degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica in fase di attuazione. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle di Nuova costruzione (Nc), previo Piano di Lottizzazione convenzionato redatto secondo prescrizioni previste nel regolamento, Manutenzione ordinaria (Mo), interventi di Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,15 mq/mq. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,20 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- *Aree inserite nel tessuto urbano, ex Cs del PRG del 1989, confermate Zona C4*

La zona comprende prevalentemente aree oggetto di Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in fase istruttoria o già approvati secondo le prescrizioni del PRG del 1989 e l'area a sud di Belvedere, a nord di una preesistente area d'espansione per la massima parte già attuata. In particolare si tratta di aree parzialmente edificate di cui alcune situate a sud della frazione di Belvedere e una in contrada Isola. Le categorie d'intervento ammesse sono quelle di Nuova costruzione (Nc), previo Piano di

Lottizzazione convenzionato redatto secondo prescrizioni previste nel regolamento, Manutenzione ordinaria (Mo), interventi di Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr). Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,06 mq/mq. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,10 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree per attrezzature di supporto all'autodromo ex f1h del PRG del 1989, confermata - Zona C5***

Si tratta di un'area oggetto di concessioni edilizie già rilasciate o in corso di rilascio secondo le prescrizioni del PRG del 1989, situata sul margine sud orientale dell'autodromo. Sono ammesse strutture accessorie all'autodromo in generale nonché attività al servizio dei flussi derivanti dalla presenza del circuito, ivi comprese officine meccaniche specializzate, alberghi, ostelli e presidi sanitari sia di iniziativa pubblica che privata. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,60 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria, detratti tutti i fattori correttivi per la specifica classificazione, il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa.

- **AREE DI NUOVO IMPIANTO PER COOPERATIVE E NUOVE RESIDENZE**

- ***Aree per edilizia residenziale pubblica in corso di attuazione - Zona C6a***

Sono le aree impegnate da Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare. La maggior parte di tali aree è situata fra traversa la Pizzuta e Villaggio Miano, a completamento degli insediamenti dello stesso tipo edificati nello scorso decennio; piccoli nuclei sono in corso di edificazione all'interno dei tessuti a nord est della città (via Don L. Sturzo e via Lentini) e sulle estreme propaggini nord orientali, fra l'insediamento della Mazzarona ed il Parco delle Mura Dionigiane; una quota meno consistente è situata a sud dell'abitato di Belvedere e a Cassibile. Necessario è il Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare approvato da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. I parametri urbanistici ed edilizi

prevedono una densità territoriale pari a 0,64 mc/mq pari a 0,19 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area. Le aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro il termine di validità dei Programmi costruttivi ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, assumono – previa delibera cognitiva adottata dal Consiglio Comunale – classificazione analoga a quella della destinazione urbanistica precedente l'approvazione del pertinente Programma costruttivo e come tale dovranno essere *ricollocate nella tabella estimativa*.

- ***Aree per edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto - Zona C6b1***

Si tratta di un'area destinata all'edilizia sovvenzionata ed agevolata ai sensi della L.R. n. 1/86 localizzata all'interno della città, fra viale Scala Greca e viale dei Comuni. Necessario è il Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare di iniziativa pubblica La categoria d'intervento prevalente è quella di Nuova costruzione (Nc). Gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, e le relative aree di pertinenza le cui dimensioni verranno individuate dal Programma Costruttivo, restano esclusi dallo stesso. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,24 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area Nelle aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro i termini di validità previsti dai Programmi costruttivi, ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, è vietata qualsiasi edificazione sino al momento in cui le stesse non vengano nuovamente disciplinate attraverso apposita procedura di variante urbanistica e avranno, fino alla ricollocazione, una riduzione per come previsto al capitolo sulla *Riduzione del Valore Venale*.

- ***Aree per edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto - Zona C6b2***

Sono le aree destinate all'edilizia sovvenzionata ed agevolata localizzate all'interno della città. Tali aree, tutte localizzate nella parte occidentale della città, sono individuate nelle fasce residue delle aree di riordino urbanistico (R1a) e nelle adiacenze di aree già oggetto di Programmi costruttivi in fase di attuazione. Necessario è il Programma

Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare, di iniziativa pubblica. La categoria d'intervento prevalente è quella di Nuova costruzione (Nc). Gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, e le relative aree di pertinenza le cui dimensioni verranno individuate dal Programma Costruttivo, restano esclusi dallo stesso. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,21 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondata il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area Nelle aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro i termini di validità previsti dai Programmi costruttivi, ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, è vietata qualsiasi edificazione sino al momento in cui le stesse non vengano nuovamente disciplinate attraverso apposita procedura di variante urbanistica e avranno, fino alla ricollocazione, una riduzione per come previsto al capitolo sulla *Riduzione del Valore Venale*.

- ***Arearie per edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto - Zona C6b3***

Sono le aree destinate all'edilizia sovvenzionata che comprendono un'area in contrada Tremmilia, in continuità con le aree di riordino urbanistico e delle lottizzazioni esistenti o in fase di realizzazione di un'area di completamento del nucleo urbano settentrionale di Belvedere, di un'area sul versante meridionale di Belvedere, lungo le balze di contrada Sinerchia di un'area in prossimità della Tonnara di Santa Panagia; un'area a nord di Mazzarona due aree in contrada Carrozzieri. Necessario è Programma Costruttivo di Edilizia Economica e Popolare, di iniziativa pubblica. La categoria d'intervento prevalente è quella di Nuova costruzione (Nc). Gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, e le relative aree di pertinenza, le cui dimensioni verranno individuate dal Programma Costruttivo, restano esclusi dallo stesso. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,18 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondata il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area Nelle aree non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro i termini di validità previsti dai Programmi costruttivi, ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, è vietata qualsiasi edificazione sino al momento in cui

le stesse non vengano nuovamente disciplinate attraverso apposita procedura di variante urbanistica e avranno, fino alla ricollocazione, una riduzione per come previsto al capitolo sulla *Riduzione del Valore Venale*.

- **AREE DI NUOVO IMPIANTO PER LA RICETTIVITA' TURISTICO ALBERGHIERA**

- *Aree di nuovo impianto per la ricettività turistico-alberghiera - Zona T<sub>1</sub>*

Sono le parti del territorio esterne al limite dei 150 metri dalla battigia destinate alla realizzazione di impianti per il turismo stagionale, ad eccezione dell'area antropizzata a Punta Castelluccio su cui insiste già un impianto turistico ricettivo (ex camping Minareto). Tali aree sono localizzate sul versante nord orientale del Plemnyrion (penisola della Maddalena), nell'ansa della Tonnara in contrada Terraузza, a nord di contrada Arenella, a sud-est di Punta Ognina, a nord di Ognina e al confine meridionale dell'insediamento di Fontane Bianche. La categoria d'intervento prevalente è quella di Nuova costruzione (Nc). Necessario è il Piano di Lottizzazione esteso ad una superficie territoriale che consenta la funzionalità e l'organicità dell'intervento e sia comunque non inferiore a 15.000 mq. Sicuramente per questi terreni che potenzialmente si trovano in un'area tutelata per caratteristiche tipologiche è stato scelto un indice medio edificatorio uguale a 0,125 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente, detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- *Aree di nuovo impianto attrezzate per la ricettività turistica - Zona T<sub>2</sub>*

Si tratta delle parti di territorio costiero a sud della città situate in prossimità di riserve naturali o di Aree Attrezzate per la Fruizione del Mare (AFM), servite dalla viabilità turistica. Esse sono: l'area posta a nord della riserva del Ciane e saline; l'area posta a sud della riserva del Ciane e saline; l'area in prossimità di Punta Mola; l'area in prossimità di Punta Tavola; l'area in contrada Terraузza; l'area posta a sud dell'agglomerato di "Arenella"; l'area ai margini occidentali dell'agglomerato di Ognina; l'area ai margini dell'agglomerato di Fontane Bianche; l'area in prossimità di Punta del Corvo.

Queste aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi a supporto del turismo stagionale e della fruizione turistica della costa. Necessario è il Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata Sono ammesse le destinazioni Turistica

e ricettiva (TR). Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,09 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondata, detratti i fattori correttivi per la specifica classificazione, il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il solo fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- **ZONE C DI RIORDINO ED AREE DI RIQUALIFICAZIONE**

- ***Aree di riordino urbanistico di tipo a - Zona CR1a***

Sono le aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, situate in zona urbana ed utilizzate come residenza stabile. Specificamente esse sono localizzate in via Avola, a nord-ovest della Traversa La Pizzuta e a nord-ovest del villaggio Miano. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato Indice di utilizzazione fondata (Uf) 0,24 mq/mq. Sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,25 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondata il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree di riordino urbanistico di tipo b - Zona CR1b***

Sono le aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, situate in prossimità di Belvedere (contrada Tremilia), a Cassibile e in contrada Tivoli-Cefalino; a queste si aggiungono alcune aree in zona urbana ad ovest di Traversa la Pizzuta, prevalentemente edificate. Tutte le aree della zona sono prevalentemente utilizzate come residenza stabile. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si

attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,12 mq/mq. Sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,20 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Arearie di riordino urbanistico di tipo c - Zona CR1c***

Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq. Sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,20 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Arearie di riordino urbanistico di tipo d - Zona CR1d***

Si tratta delle aree a bassa densità per residenza stagionale della Penisola della Maddalena, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,06 mq/mq. Sono obbligati alla monetizzazione di

aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare. Nella valutazione, il fattore correttivo della superficie pertinenziale, è stato tenuto conto in considerazione del rapporto di copertura di 0,15 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondata il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Lottizzazione è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree di riqualificazione urbana - Zona R2***

L'area comprende parti urbane in forte degrado costituite da vecchi nuclei rurali abbandonati, impianti industriali dismessi, capannoni ed edifici commerciali ed artigianali sviluppatisi lungo la ferrovia e le strade d'ingresso alla città. L'area è costituita: dalla parte edificata compresa fra il Parco delle Mura Dionigiane, l'innesto della S.S. 124 e viale Paolo Orsi, dove sono presenti anche vecchi nuclei rurali ed impianti artigianali di interesse storico architettonico, il piccolo nucleo artigianale fra viale Paolo Orsi e il tracciato ferroviario; il tessuto misto e fortemente trasformato che si sviluppa lungo viale Ermocrate con uso attuale prevalentemente artigianale e commerciale; il vecchio nucleo industriale dismesso della ex "Spero" e dei depositi precedentemente utilizzati dall'Azienda Siciliana Trasporti; un'area prevalentemente non edificata compresa fra la cortina meridionale di viale Ermocrate, il tessuto produttivo-commerciale di via Columba e via Elorina; l'area frammentata a sud della S.S. 124 e delimitata dal nuovo tracciato ferroviario, dove, insieme a capannoni, utilizzati prevalentemente per la produzione artigianale, sono presenti antichi casolari di interesse architettonico-ambientale. Le destinazioni ammesse sono quelle Commerciale e Direzionale (CD). Necessario è il Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica o privata. Il P.P.E. prescriverà specifiche norme che, desunte dal preliminare progetto di sistemazione idraulica e idrogeologica dell'area "Pantanelli", forniranno precise indicazioni di tipo morfologico ed ambientale per la disposizione degli edifici, il trattamento e la permeabilità dei suoli finalizzate al ripristino e salvaguardia del delicato sistema idrogeologico. Essendo terreni siti in un'area tutelata per caratteristiche morfologiche e ambientali è stato scelto un indice di realizzazione pari a 0.26 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione, detratti i fattori correttivi per la specifica classificazione, il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione

del Piano di Particolareggio è stato inserito il solo fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree di riqualificazione urbana - Zona R3***

Si tratta di aree costiere che si affacciano sul Porto Grande destinate alla riqualificazione delimitate ad ovest dal nuovo scalo ferroviario, a nord da via Columba e dall'ultimo tratto di via Elorina, ai margini della Area di riqualificazione a sud dalla Riserva Ciane-Saline e ad est dal mare Necessario è Piano Particolareggio Esecutivo di iniziativa pubblica. La destinazione è Parco attrezzato principalmente finalizzato alla fruizione del mare; la destinazione d'uso caratterizzante è quella Commerciale e Direzionale (CD), in particolare è prevista una grande struttura di vendita, pubblici esercizi quali bar e ristoranti, attrezzature per il tempo libero e per la cura del corpo, è ammessa la destinazione d'uso Turistica e ricettiva (TR) di tipo alberghiero. Il P.P.E. prescriverà specifiche norme che, desunte dal preliminare progetto di sistemazione idraulica e idrogeologica dell'area "Pantanelli", forniranno precise indicazioni di tipo morfologico ed ambientale per la disposizione degli edifici, il trattamento e la permeabilità dei suoli finalizzate al ripristino e salvaguardia del delicato sistema idrogeologico. Essendo terreni siti in un'area tutelata per caratteristiche morfologiche e ambientali è stato scelto un indice di realizzazione pari a 0.15 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'indice di realizzazione, detratti i fattori correttivi per la specifica classificazione, il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Particolareggio è stato inserito il solo fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- **AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**

- ***Aree ASI - Zona D***

L'area, costituita dalla porzione di territorio sita sulla costa settentrionale al confine con il Comune di Priolo, ricade all'interno del territorio regolamentato dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.), approvato dall'Assessorato al Territorio Ambiente con Decreto Dirigenziale 582/DRU del 13 novembre 2001. Le destinazioni d'uso ammesse sono piccole e medie industrie e attività artigianali; depositi e attività commerciali all'ingrosso; Gli interventi ammessi sono quelli di Nuova costruzione (Nc). Sono altresì ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. I parametri urbanistici ed edilizi sono rappresentati dal rapporto di Copertura

(RC) non superiore ai 2/3 della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa

- ***Aree per piccole e medie attività produttive artigianali e compatibili con la residenza – Zona D1-D2***

La zona comprende tre aree l'area, parzialmente attuata, localizzata in contrada Serramendola, fra la S.P. n.14 e l'autostrada, già destinata agli insediamenti della piccola e media industria e di impianti artigianali; l'area posta in contrada S. Teresa Longarini, le parti del territorio localizzate ai margini degli abitati di Cassibile e Belvedere destinate ad insediamenti per piccole attività industriali ed artigianali nonché l'area posta a ridosso della Strada Statale n. 124, in prossimità del Comune di Floridia. La categoria d'intervento caratterizzante è la Nuova costruzione (Nc). Le destinazioni d'uso ammesse sono piccole e medie industrie e attività artigianali; depositi e attività commerciali all'ingrosso; Il Rapporto di Copertura massimo ammesso (RC): 0,40 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Particolareggianto è stato inserito il solo fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree di nuovo impianto per attività produttive artigianali e commerciali Zona D3.1***

Si tratta delle parti di territorio ai margini sud occidentali dell'abitato, localizzate in prossimità delle principali vie di comunicazione stradali e dello scalo ferroviario. Esse sono: l'agglomerato di via Columba, già ampiamente utilizzato per attività commerciali; l'area quasi totalmente inedificata compresa fra lo scalo ferroviario e la S.P. n. 14; l'area parzialmente utilizzata per attività artigianali compresa fra la S.P. n. 14 (Maremonti) ed il nuovo tratto ferroviario per Catania; le aree poste a nord di viale Epipoli e quella prospiciente viale Scala Greca; l'area a nord della S.S. n. 124 ad ovest dell'area cimiteriale esistente; l'area in prossimità dello scalo ferroviario di Santa Teresa Longarini e dello svincolo autostradale di Cassibile. Le modalità di attuazione sono le Concessione edilizia diretta e convenzionata e Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa privata per le aree in prossimità dello scalo ferroviario di Santa Teresa Longarini e Cassibile. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle Produttiva di tipo B (PB) e Commerciale e Direzionale (CD). Per quanto specificato in premessa l'indice di

realizzazione scelto è 0,39 mq/mq. Sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi in misura non inferiore a 0,40 mq per ogni mq di Superficie Lorda Ammissibile (SLA) Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Particolareggiato è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- ***Aree Zona D speciale per attività turistico-alberghiera, commerciale, direzionale, di servizio, sportiva (ex Sotis) - Zona D3.2***

Si tratta dell'area sita ad est dell'autodromo ed occupata in parte dai fabbricati dell'ex stabilimento "Sotis" Le destinazioni d'uso ammesse sono di tipo Turistica e ricettiva (TR), Commerciale e Direzionale (CD) ad esclusione degli uffici direzionali (CD) di tipo pubblico. Rapporto di Copertura (RC): non superiore a 0,40 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa.

- **AREE AGRICOLE, SISTEMA DEL VERDE E ZONE INEDIFICABILI**

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento e limitrofe alle riserve o a parchi territoriali. Comprendono oltre le Zone E-E<sub>1</sub> le F1-F2-F3-VPC-AMF destinate a Parchi e Riserve naturalistiche anche costiere ed aree attrezzate per la fruizione del mare. Per la determinazione del valore venale dell'area, qualora necessiti ai fini IMU, si seguirà la regola prevista al punto 5 della "Riduzione del valore venale"
- Parco Turistico Convenzionato – PTC

Si tratta di aree esterne al limite dei 150 metri dalla battigia, localizzate fra punta Arenella e Punta Asparano e sulla costa orientale della Penisola della Maddalena fra Punta Tavola e Punta del Gigante, destinata a parco attrezzato. Necessario il Piano Esecutivo convenzionato d'iniziativa pubblica o privata esteso all'intero isolato di PRG. Sono ammesse attrezzature sportive e per spettacoli all'aperto con depositi e servizi igienici annessi, esercizi pubblici Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.): 0,18 mq/mq Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Particolareggiato è stato inserito il fattore correttivo rappresentato

nell'attualizzazione del valore dell'area

- Aree agricole attrezzate per la ricettività turistica - Zona T<sub>3</sub>-T<sub>4</sub>

Sono le parti del territorio agricolo destinate ad aziende ricettive all'aria aperta, Per quanto specificato in premessa l'indice di realizzazione scelto è 0,03 mq/mq. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del Piano di Particolareggiato è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- **AREE PER ATTREZZATURE TERRITORIALI E DI INTERESSE GENERALE**

Sono aree da destinare a servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali nonché per attrezzature di interesse generale. Sono individuate sugli elaborati di Piano secondo le categorie e con i seguenti identificati specifici:

S1, S2, S3, S4, S5, FS1, FS2, AS, AS1 AS2, AS3, G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, H1, H2.

Queste aree che identificheremo con la sigla AAT sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione di opere pubbliche, se ancora non realizzate, di interesse collettivo. Per la determinazione del valore dei terreni nei compatti si applicherà lo stesso valore dell'aree nell'ambito di riferimento mentre per le aree fuori i compatti in considerazione che nelle fasce/zone i valori delle aree sono indispensabili in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata stabilita la media di tutti gli indici di edificabilità della zona con esclusione delle aree agricole e sistema del verde. Per la determinazione del valore dei terreni inseriti in alcune zone periferiche e suburbane è stato dato un indice più proporzionato all'effettivo valore di mercato essendo zone periferiche limitrofe a verde agricolo, di inedificabilità e all'esterno del perimetro edificato, ma in considerazione comunque di una potenzialità edificatoria.

- **Z.C.V. – ZONA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**

E' la parte di comparto di intervento già descritto in precedenza con indice di realizzazione tracciati su ogni singola scheda norma. Per il criterio di trasformazione delle aree, il valore di questi terreni sarà determinato inserendo all'utilizzazione fondiaria il valore dell'OMI relativo alla zona/fascia OMI corrispondente detratti i costi

e gli utili d'impresa ed in considerazione della esecuzione del comparto è stato inserito il fattore correttivo rappresentato nell'attualizzazione del valore dell'area

- **P.R.U. - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**

I programmi di recupero urbano si propongono di avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificatamente identificati attraverso proposte unitarie che riguardano:

- parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi di edilizia non residenziale che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita nell'ambito considerato;
- interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 96 dl 28.08.02 e successiva nota del 03/03/2003 dall'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana sono stati approvati i programmi di recupero urbano relativi rispettivamente:

***C.da Mazzarona***

- Ditta C.L.E.S.I. con densità fonciaria di mc/mq 5,6 per l'intervento consentito a centro commerciale, con obbligo di monetizzazione in ragione di 40 mq su 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU **€ 160,00/mq**;
- Ditta CAPODICASA densità fonciaria di mc/mq 5,2 per l'intervento consentito a centro commerciale, con obbligo di monetizzazione in ragione di 20 mq su 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU **€ 120,00/mq**;
- Ditta Società COGESI (lotto A e lotto B) con densità fonciaria di mc/mq 3 in variante a concessione edilizia già rilasciata della volumetria già assentita di ulteriore 20 alloggi con obbligo di monetizzazione in ragione di 18 mq/ab. Valore dell'area ai fini IMU **€ 230,00/mq**

***C.da S. Panagia-Palazzo***

- Ditta S.I.E.D.
- densità fonciaria per residenza 1 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU **€ 95,00/mq**;
- densità fonciaria per destinazione commerciale direzionale 3,86 mc/mq con obbligo di monetizzazione in ragione di 20 mq su 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU **€105,00/mq**;
- Ditta BONACCORSI
- densità fonciaria per destinazione case di cura 1,78 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU

€ 65,00/mq;

- densità fonciaria per destinazione case di riposo 7 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 260,00/mq;
- densità fonciaria per destinazione residenziale 4,17 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 390,00/mq;
- densità fonciaria per destinazione centro sportivo 0,02 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 35,00/mq;
- densità fonciaria per destinazione supermercato 6,55 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 235,00/mq;
- Ditta HELIOS
- densità fonciaria per destinazione residenziale 1,95 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 175,00/mq;
- densità fonciaria per destinazione commerciale direzionale 1,32 mc/mq con obbligo di monetizzazione di area da destinare a standards in ragione di 40 mq su 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU € 45,00/mq;
- Ditta VILLA AZZURRA
- densità fonciaria per destinazione a servizio ed attrezzature di carattere sanitario 3 mc/mq. con obbligo di monetizzazione di aree per servizi in ragione di 20 mq ogni 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU € 100,00/mq;
- Ditta VILLA MAURITIUS SOCIETÀ ARCOBALENO
- Ampliamento volumetrico del 3° piano con obbligo di monetizzazione di aree per servizi in ragione di 20 mq ogni 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU € 100,00/mq solo in caso di ristrutturazione;
- Ditta VILLA AURELIA
- Ampliamento volumetrico del 1° piano con obbligo di monetizzazione di aree per servizi in ragione di 20 mq ogni 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU € 100,00/mq solo in caso di ristrutturazione;
- Ditta CO.PRO.M. SICILIA
- densità fonciaria per destinazione residenziale 3,20 mc/mq. Valore dell'area ai fini IMU € 250,00/mq;
- densità fonciaria per destinazione commerciale direzionale 2,20 mc/mq con obbligo di monetizzazione in ragione di 20 mq su 100 mq. Valore dell'area ai fini IMU € 60,00/mq;
- Ditta CO.PRO.M. SICILIA

- densità fondata per destinazione residenziale comprensivo di volume complementare destinato ad attività commerciale 7 mc/mq. con obbligo di monetizzazione in ragione di 20 mq su 100 mq Valore dell'area ai fini IMU € 350,00/mq;

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
<i>1</i>	<i>B1</i>	<i>Centrale /Centro Storico Di Ortigia</i>	<b>1.750</b>	<b>1.150</b>
Catasto Fogli: 172-173-174				

<b>PRG Zona “A”-“A1”-</b>
I.R. : 1,5
Va= <b>€ 685,00/mq</b>

<b>PRG Zona “AAT”</b>
I.R. : 1,5
Va= <b>€ 685,00/mq</b>

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
2	B2	<i>Centrale/CORSO GELONE - PIAZZA ADDA - PIAZZA DELLA REPUBBLICA - VIE BRENTA - P.ORSI - BASENTO - ADIGE - PO - TARO - TEVERE - COLLE TEMENITE - TESTAFFERRATA - TEOCRITO - CADORNA;</i>	1.550	900	2200
Catasto Fogli: 44-45					

<b>PRG Zone “B1.2”</b>
I.R. : 1
Va=

€ 400,00/mq

<b>PRG Zone “B3.1”</b>
I.R. :1,5
Va=

Monetizzazione 9/30

€ 475,00/mq

<b>PRG Zone “B3.2”</b>
I.R. :0,76
Va=

Monetizzazione 9/30

€ 335,00/mq

<b>PRG Zone “B4.c”</b>
I.R. :0,45
Va=

Monetizzazione 9/30

€ 220,00/mq

<b>PRG Zone “D3.1”</b>
I.R. :0,39
Va=

Piano Particolareggiato Monetizzazione 0,40/1

€ 140,00/mq

<b>PRG Zone “R2”</b>
I.R. :0,26
Va=

Piano Particolareggiato

€ 110,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda a82**

I.R. : 1,59

Va=

**€ 675,00 /mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,85

Va=

**€ 340,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
3	<b>B3</b>	<i>Centrale/CORSO UMBERTO I- Piazza Marconi- Vie Malta-Montedoro- Regina Margherita-Crispi- Arsenale - Dionisio IL Grande-Iceta;</i>	1.450	1.000
Catasto Fogli: 169-170-171				

**PRG Zone “A1”**

I.R. : 1,5

Va=	€ 565,00/mq
-----	-------------

**PRG Zone “B1.1”**

I.R. : 1

Va=	€ 375,00/mq
-----	-------------

**PRG Zone “B1.2”**

I.R. : 1

Va=	€ 375,00/mq
-----	-------------

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 1,16

Va=	€ 435,00/mq
-----	-------------

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
4	C1	<i>Semicentrale/Borgata -S.Lucia - Vie Stadio-Piave - Isonzo - Montegrappa-Agrigento - Ragusa-P.za S.Lucia;</i>	1.150	850
Catasto Fogli: 167				

**PRG Zone “B1.2”**

I.R. : 1

Va= **€ 300,00/mq**

**PRG Zone “B3.2”**

I.R. : 0,76 Monetizzazione 9/30

Va= **€ 270,00/mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,88

Va= **€ 260,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
5	C2	<i>Semicentrale/S. Giovanni-Vie Teocrito – Von Platen – L. Cadorna – Santuario – Forlanini – Epipoli – E. Rizzo-Politi Laudien-Latom. Casale – Zona Archeologica.</i>	1.350	900	1800
Catasto Fogli: 43					

<b>PRG Zone “B3.2”</b>	
I.R. : 0,76	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 305,00/mq

<b>PRG Zone “B4.b”</b>	
I.R. : 0,76	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 305,00/mq

<b>PRG Zone “B5.a”</b>	
I.R. : 0,36	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 165,00/mq

<b>PRG Zone “B5.c”</b>	
I.R. : 0,12	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 60,00 /mq

<b>PRG Zone “R2”</b>	
I.R. : 0,26	Piano Particolareggiato
Va=	€ 90,00/mq

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a47g</b>	
I.R. : 0,12	
Va=	€ 45,00 /mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47h – a47i – a47l – a48 – a49a - a49b***

I.R. : 0,12

Va= **€ 45,00 /mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47g1***

I.R. : 0,20

Va= **€ 75,00 /mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a50***

I.R. : 0,24

Va= **€ 90,00 /mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,32

Va= **€ 110,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
6	C3	<i>Semicentrale/Via Politi –Grotta Santa - Bassa Acradina – Zecchino – Teracati – Tica – Damone – Tisia - Pitia-Viale S.Panagia;</i>	1.400	900
Catasto Fogli: 34-46				

**PRG Zone “B1.2”**

I.R. : 1

Va= **€ 365,00/mq**

**PRG Zone “B2.1”**

I.R. : 0,33

Va= **€ 120,00/mq**

**PRG Zone “B3.1”**

I.R. : 1,5

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 440,00/mq**

**PRG Zone “B3.2”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 315,00/mq**

**PRG Zone “B4<sub>b</sub>”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 315,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda a pp2 - a pp3**

I.R. : 0,30

Va= **€ 115,00 /mq**

PRG Zone "ZCV" Scheda <i>a63 – a64 – a65 – a66 – a67 – a68 – a69 – a70 – a71 – a72 – a73a – a73b – a75</i>	
I.R. : 0,30	
Va=	€ 115,00 /mq

PRG Zone "ZCV" Scheda <i>a80</i>	
I.R. : 0,30	
Va=	€ 115,00 /mq

PRG Zone "ZCV" Scheda <i>a79</i>	
I.R. : 0,45	
Va=	€ 175,00 /mq

PRG Zona "AAT"	
I.R. : 0,63	
Va=	€ 230,00/mq

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
7	D1	Periferica/Vie Grotta Santa-Tunisi-Servi Di Maria Corso Sicilia-Loc. Mazzarona-Santa Panagia-Tonnara;	1.250	650
Catasto Fogli: 32				

**PRG Zone “B2.1”**

I.R. : 0,33

Va=

€ 105,00/mq

**PRG Zone “B2.2”**

I.R. : 0,33

Va=

€ 105,00/mq

**PRG Zone “B3.2”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va=

€ 260,00/mq

**PRG Zone “B4c”**

I.R. : 0,45

Monetizzazione 9/30

Va=

€ 175,00/mq

**PRG Zone “C1”**

I.R. : 0,40

Piano di lottizzazione

Va=

€ 125,00/mq

**PRG Zone “C6a”**

I.R. : 0,19

Programma Costruttivo

Va=

€ 60,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda a53 – a54 – a55 – a56 - a57**

I.R. : 0,24

Va=

€ 80,00 /mq

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<i>a58a – a58b – a58c – a59 – a60 – a61</i>
-----------------------	--------	---

| I.R. : 0,30 |
| Va= |
| **€ 100,00 /mq** |

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<i>a63 – a64 – a65 – a66 – a67 – a68 – a69 – a70 – a71 – a72 – a73a – a73b - a75</i>
-----------------------	--------	--

| I.R. : 0,30 |
| Va= |
| **€ 100,00 /mq** |

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<i>a51 - a52</i>
-----------------------	--------	------------------

| I.R. : 0,45 |
| Va= |
| **€ 150,00 /mq** |

<b>PRG Zona “AAT”</b>
-----------------------

| I.R. : 0,37 |
| Va= |
| **€ 120,00/mq** |

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
8	D2	<i>Periferica/Bosco Minniti –Viale Zecchino - F.Juvara –Diodoro Siculo - P.Novelli -A.Specchi – Filliolej - Monteleone - S.Ferrero – Preti – Vanvitell - De Caprio</i>	1.350	1.000
Catasto Fogli: 33				

<b>PRG Zone “B2.1”</b>
I.R. : 0,33
Va= <b>€ 115,00/mq</b>

<b>PRG Zone “B2.2”</b>
I.R. : 0,33
Va= <b>€ 115,00/mq</b>

<b>PRG Zone “B3.2”</b>
I.R. : 0,76
Monetizzazione 9/30
Va= <b>€ 315,00/mq</b>

<b>PRG Zone “B4<sub>c</sub>”</b>
I.R. : 0,45
Monetizzazione 9/30
Va= <b>€ 210,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6<sub>a</sub>”</b>
I.R. : 0,19
Programma Costruttivo
Va= <b>€ 75,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda <b>a53 – a54 – a55 – a56 - a57</b>
I.R. : 0,24	
Va=	<b>€ 95,00 /mq</b>

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a PP2 - a PP3***

I.R. : 0,30

Va=

**€ 120,00 /mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a58a - a58b - a58c - a59 - a60 - a61***

I.R. : 0,30

Va=

**€ 120,00 /mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a63 - a64 - a65 - a66 - a67 - a68 - a69 - a70 - a71 - a72 - a73a - a73b - a75***

I.R. : 0,30

Va=

**€ 120,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a62***

I.R. : 0,50

Va=

**€ 200,00/mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,37

Va=

**€ 130,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
9	D3	<i>Periferica/V.le S.Greca-Lentini - V.le Comuni-S.Panagia - P.za Provincie -Vie Belvedere - Avola-Noto - Europa - Villa Ortisi - Butera - S.Freud;</i>	1.350	900	1500
Catasto Fogli: 27-28-29-30-31					

**PRG Zone “B2.1”**

I.R. : 0,33

Va= **€ 115,00/mq**

**PRG Zone “B2.3”**

I.R. : 0,33

Va= **€ 115,00/mq**

**PRG Zone “B3.2”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 305,00/mq**

**PRG Zone “B4<sub>b</sub>”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 305,00/mq**

**PRG Zone “B4<sub>c</sub>”**

I.R. : 0,45

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 200,00/mq**

**PRG Zone “B5a”**

I.R. : 0,36

Monetizzazione 9/30

Va= **€ 170,00/mq**

<b>PRG Zone “B5<sub>b</sub>”</b>	
I.R. : 0,30	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 140,00/mq

<b>PRG Zone “C2”</b>	
I.R. : 0,21	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 70,00/mq

<b>PRG Zone “C3”</b>	
I.R. : 0,15	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 50,00/mq

<b>PRG Zone “C6<sub>a</sub>”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	€ 70,00/mq

<b>PRG Zone “C6<sub>b1</sub>”</b>	
I.R. : 0,24	Programma E.E.P.
Va=	€ 90,00/mq

<b>PRG Zone “C6<sub>b2</sub>”</b>	
I.R. : 0,21	Programma E.E.P.
Va=	€ 80,00/mq

<b>PRG Zone “C6<sub>b3</sub>”</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	€ 65,00/mq

<b>PRG Zone “Cr<sub>1a</sub>”</b>	
I.R. : 0,24	Piano Lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	€ 70,00/mq

<b>PRG Zone “Cr<sub>1b</sub>”</b>	
I.R. : 0,12	Piano Lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D3.<sub>1</sub>”</b>	
I.R. : 0,39	Piano Particolareggianto Monetizzazione 0,40/1
Va=	<b>€ 95,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a1a – a1b – a1c – a1d – a2 – a3 – a4 – a5 – a6 – a7 – a8 – a9 – a10</b>	
I.R. : 0,20	
Va=	<b>€ 75,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a21 – a22 – a23 - a24</b>	
I.R. : 0,20	
Va=	<b>€ 75,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a34 - a35</b>	
I.R. : 0,20	
Va=	<b>€ 75,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a16 – a17 – a18 – a19 - a20</b>	
I.R. : 0,24	
Va=	<b>€ 90,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a33</b>	
I.R. : 0,24	
Va=	<b>€ 90,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda a11a – a11b – a12 – a13 – a14 – a15a - a15b</b>	
I.R. : 0,30	
Va=	<b>€ 115,00 /mq</b>

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a25 – a26 – a27 – a28 – a29 – a30a***

I.R. : 0,30

€ 115,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a31***

I.R. : 0,31

€ 120,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a32***

I.R. : 0,31

€ 120,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a39 – a40 – a41 – a42 – a43 – a44***

I.R. : 0,31

€ 120,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a30b***

I.R. : 0,44

€ 170,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *a45a – a45b - a45c***

I.R. : 0,45

€ 175,00 /mq

Va=

**PRG Zone "ZCV" Scheda *app.4***

I.R. : 0,45

€ 175,00/mq

Va=

**PRG Zona "AAT"**

I.R. : 0,31

€ 105,00/mq

Va=

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
11	D6	<i>Periferica/Vie Salibra – Monti e Zona ovest Pizzuta – Villaggio Miano;</i>	1.150	600	1200
Catasto Fogli: 26					

**PRG Zone “B2.3”**

I.R. : 0,33

Va= **€ 95,00/mq**

**PRG Zone “B5.a”**

I.R. : 0,36 Monetizzazione 9/30

Va= **€ 130,00/mq**

**PRG Zone “B5.b”**

I.R. : 0,30 Monetizzazione 9/30

Va= **€ 110,00/mq**

**PRG Zone “B5.c”**

I.R. : 0,12 Monetizzazione 9/30

Va= **€ 45,00/mq**

**PRG Zone “C2”**

I.R. : 0,21 Piano di Lottizzazione

Va= **€ 55,00/mq**

**PRG Zone “C3”**

I.R. : 0,15 Piano di Lottizzazione

Va= **€ 40,00/mq**

<b>PRG Zone “C4”</b>	
I.R. : 0,06	Piano di Lottizzazione
Va=	<b>€ 15,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6a”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b1”</b>	
I.R. : 0,24	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 70,00/mq</b>

<b>PRG Zone “CR1a”</b>	
I.R. : 0,24	Piano Lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “CR1b”</b>	
I.R. : 0,12	Piano di lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D3.1”</b>	
I.R. : 0,39	Piano di Lottizzazione Monetizzazione 0,40/1
Va=	<b>€ 75,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b1”</b>	
I.R. : 0,24	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 70,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b2”</b>	
I.R. : 0,21	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 60,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b3”</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda a36 – a37 - a38</b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda a81</b>
I.R. : 0,05	
Va=	<b>€ 15,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda b8a – b8b – b8c – b8d – b8e – b8f – b8g – b8h – b8i – b8l – b8m – b9n – b8o – b8p – b8q – b8r – b9 – b10 – b11 – b12a – b12b – b12c</b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda b13 – b14 – b15 – b16 – b16/1 – b16/2 – b17 – b18a – b18b – b19 – b20 – b21 - b22</b>
I.R. : 0,21	
Va=	<b>€ 60,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda b23a – b23b - b23c</b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	<b>Scheda b24 – b25a – b25b – b26 – b27 - b28</b>
I.R. : 0,21	
Va=	<b>€ 60,00/mq</b>

<b>PRG Zona “AAT”</b>	
I.R. : 0,20	
Va=	<b>€ 60,00/mq</b>

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
11	D6	<i>Periferica/Loc.Pantanelli – Vie Columba – Elorina – Ermocrate – Zona Mercato Ortofrutt.- Zona Saline – C.da Caderini ;</i>	660	320	1600
Catasto Fogli:42-55- 56-57-67-68-69-94-95					

<b>PRG Zone “B1.1”</b>
I.R. : 1
Va= <b>€ 170,00/mq</b>

<b>PRG Zone “B1.2”</b>
I.R. : 1
Va= <b>€ 170,00/mq</b>

<b>PRG Zone “B5c”</b>
I.R. : 0,12
Monetizzazione 9/30

<b>PRG Zone “CR1c”</b>
I.R. : 0,09
Piano di lottizzazione Monetizzazione 24/30

<b>PRG Zone “C<sub>5</sub>”</b>
I.R. : 0,60
Va= <b>€ 100,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6a”</b>
I.R. : 0,19
Programma Costruttivo

<b>PRG Zone “R2”</b>	
I.R. : 0,26	Piano particolareggiato
Va=	<b>€ 80,00/mq</b>

<b>PRG Zone “R3”</b>	
I.R. : 0,15	Piano particolareggiato
Va=	<b>€ 45,00/mq</b>

<b>PRG Zone “T<sub>2</sub>”</b>	
I.R. : 0,09	Piano Lottizzazione
Va=	<b>€ 25,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D3.1”</b>	
I.R. : 0,39	Piano di lottizzazione      Monetizzazione 0,40/1
Va=	<b>€ 100,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D3.2”</b>	
R.C : 0,40	
Va=	<b>€ 165,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”      Scheda a47d – a47e - a47f</b>	
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 20,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”      Scheda a47f/1 – a47f/2</b>	
I.R. : 0,20	
Va=	<b>€ 35,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”      Scheda a47g</b>	
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 20,00 /mq</b>

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47g1***

I.R. : 0,20

Va=

**€ 35,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *g20 – g21a – g21b – g22 – g23 – g24 – g25 - g26***

I.R. : 0,09

Va=

**€ 15,00/mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,31

Va=

**€ 50,00/mq**

**PRG Zone “T4”**

I.R. : 0,03

Va=

**€ 10,00 /mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
12	E5	Suburbana/Loc.Targia - Zona Industriale;	1150	600	650
Catasto Fogli: 24-25					

PRG Zone “C6a”

I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	€ 55,00/mq

PRG Zone “ZCV” Scheda *b8a – b8b – b8c – b8d – b8e – b8f – b8g – b8h – b8i – b8l – b8m – b8n – b8o – b8p – b8q – b8r – b9 – b10 – b11 – b12a – b12b – b12c*

I.R. : 0,12	€ 35,00 /mq
Va=	

PRG Zone “D”

I.R. : 0,66	€ 110,00/mq
Va=	

PRG Zona “AAT”

I.R. : 0,22	€ 65,00/mq
Va=	

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
13	C4	<i>Semicentrale/Zona Degradata-Nord Borgata – Vie Torino – Milano – Ancona – San Giuliano;</i>	930	600
Catasto Fogli: 168				

**PRG Zone “B1.2”**

I.R. : 1

Va=

€ 240,00/mq

**PRG Zone “B3.2”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va=

€ 205,00/mq

**PRG Zone “B4b”**

I.R. : 0,76

Monetizzazione 9/30

Va=

€ 205,00/mq

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,84

Va=

€ 200,00/mq

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
14	E3	<i>Suburbana/Loc.Tremilia;</i>	1.250	600	540
Catasto Fogli: 39-40-41-52-53-54					

**PRG Zone “B2.3”**

I.R. : 0,33

Va=

€ 105,00/mq

**PRG Zone “B5a”**

I.R. : 0,36

Monetizzazione 9/30

Va=

€140,00/mq

**PRG Zone “B5c”**

I.R. : 0,12

Monetizzazione 9/30

Va=

€ 50,00/mq

**PRG Zone “C4”**

I.R. : 0,06

Piano di lottizzazione

Va=

€20,00/mq

**PRG Zone “C6b1”**

I.R. : 0,24

Programma E.E.P.

Va=

€ 75,00/mq

**PRG Zone “C6b2”**

I.R. : 0,21

Programma E.E.P.

Va=

€ 65,00/mq

<b>PRG Zone “C6b3”</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “CR1b”</b>	
I.R. : 0,12	Piano di lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b2”</b>	
I.R. : 0,21	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 65,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b3”</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D3.1”</b>	
I.R. : 0,39	Piano di lottizzazione Monetizzazione 0,40/1
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<b><i>a46a – a46b - a47a</i></b>
I.R. : 0,12		
Va=		<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<b><i>a47a/1 – a47a/2</i></b>
I.R. : 0,20		
Va=		<b>€ 65,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda	<b><i>a47b/1 – a47b/2</i></b>
I.R. : 0,20		
Va=		<b>€ 65,00/mq</b>

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47b***

I.R. : 0,12

Va= **€ 35,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47d – a47e - a47f***

I.R. : 0,12

Va= **€ 35,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *b8a – b8b – b8c – b8d – b8e – b8f – b8g – b8h – b8i – b8l – b8m – b8n – b8o – b8p – b8q – b8r – b9 – b10 – b11 – b12a – b12b - b12c***

I.R. : 0,12

Va= **€ 35,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *b29 - b30***

I.R. : 0,12

Va= **€ 35,00/mq**

**PRG Zone “ZCV” Scheda *a47c - a47c/1 – a47c/2 – a47c/3 – a47c/4***

I.R. : 0,13

Va= **€ 40,00/mq**

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,15

Va= **€ 45,00/mq**

**PRG Zone “T<sub>4</sub>”**

I.R. : 0,03

Va= **€ 3,00 /mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
15	E2	Suburbana/Belvedere	1.250	600	450
Catasto Fogli: 21-22-23-38					

<b>PRG Zone “B4a”</b>	Monetizzazione 9/30
I.R. : 0,76	
Va=	€ 255,00/mq

<b>PRG Zone “B4b”</b>	Monetizzazione 9/30
I.R. : 0,76	
Va=	€ 255,00/mq

<b>PRG Zone “C2”</b>	
I.R. : 0,21	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 60,00/mq

<b>PRG Zone “C3”</b>	
I.R. : 0,15	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 45,00/mq

<b>PRG Zone “C4”</b>	
I.R. : 0,06	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 20,00/mq

<b>PRG Zone “C6a”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	€ 60,00/mq

**PRG Zone “C6b1”**

I.R. : 0,24

Programma E.E.P.

Va=

€ 75,00/mq

**PRG Zone “C6b2”**

I.R. : 0,21

Programma E.E.P.

Va=

€ 65,00/mq

**PRG Zone “C6b3”**

I.R. : 0,18

Programma E.E.P.

Va=

€ 55,00/mq

**PRG Zone “Cr1b”**

I.R. : 0,12

Piano di lottizzazione Monetizzazione 18/30

Va=

€ 30,00/mq

**PRG Zone “D2”**

I.R. : 0,40

Piano di lottizzazione

Va=

€ 35,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda b3 – b4 – b5 – b6 - b7**

I.R. : 0,30

Va=

€ 95,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda b8a – b8b - b8c – b8d – b8e – b8f – b8g – b8h – b8i – b8l – b8m – b8n – b8o – b8p – b8q – b8r – b9 – b10 – b11 – b12a – b12b - b12c**

I.R. : 0,12

Va=

€ 40,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda da c1 ad c2**

I.R. : 0,30

Va=

€ 95,00/mq

**PRG Zona “AAT”**

I.R. : 0,15

Va=

**€ 45,00/mq**

**PRG Zone “T<sub>3</sub>-T<sub>4</sub>”**

I.R. : 0,03

Va=

**€ 3,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale			
			Ville e Villini	Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciale
16	E6	<i>Suburbana/Fascia Costiera Da Sacramento a Fontane Bianche</i>	1600	1000	500	1000
Catasto Fogli:119-120-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-146-147-148-154-155-160-162-163-165-166						

<b>PRG Zone “B4a”</b>	
I.R. : 0,76	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 205,00/mq

<b>PRG Zone “B4c”</b>	
I.R. : 0,45	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 135,00/mq

<b>PRG Zone “B5c”</b>	
I.R. : 0,12	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 40,00/mq

<b>PRG Zone “C1”</b>	
I.R. : 0,40	Piano di lottizzazione
Va=	€ 95,00/mq

<b>PRG Zone “C2”</b>	
I.R. : 0,21	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 50,00/mq

<b>PRG Zone “C4”</b>	
I.R. : 0,06	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 15,00/mq

<b>PRG Zone “C6a”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	<b>€ 50,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b1”</b>	
I.R. : 0,24	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 60,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b2”</b>	
I.R. : 0,21	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 55,00/mq</b>

<b>PRG Zone “C6b3”</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	<b>€ 45,00/mq</b>

<b>PRG Zone “Cr1b”</b>	
I.R. : 0,12	Piano di lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	<b>€ 25,00/mq</b>

<b>PRG Zone “Cr1c”</b>	
I.R. : 0,09	Piano di lottizzazione Monetizzazione 24/30
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “Cr1d”</b>	
I.R. : 0,06	Piano di lottizzazione Monetizzazione 24/30
Va=	<b>€ 10,00/mq</b>

<b>PRG Zone “R3”</b>	
I.R. : 0,15	Piano di lottizzazione
Va=	<b>€ 25,00/mq</b>

**PRG Zone “T<sub>1</sub>”**

I.R. : 0,125

Piano Lottizzazione

Va=

€ 25,00/mq

**PRG Zone “T<sub>2</sub>”**

I.R. : 0,09

Piano Lottizzazione

Va=

€ 15,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *fPP5a - fPP5b***

I.R. : 0,03

Va=

€ 10,00 /mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *f10a - f10b - f11 - f12 - f13 - f14 - f15 - f16 - f17 - f18 - f19a - f19b - f20 - f21 - f22a - f22b - f23 - f24 - f25a - f25b - f25c - f25d - f25e - f26 - f27 - f28 - f29 - f30a***

I.R. : 0,06

Va=

€ 20,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *f31***

I.R. : 0,09

Va=

€ 35,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *g1 - g2a - g2b - g3a - g3b - g4 - g5a - g5b - g6a - g6b - g6c - g7a - g7b - g7c - g8 - g9a - g9b - g10 - g11 - g12 - g13 - g14a - g14b - g15 - g16 - g17a - g17b - g17c - g18***

I.R. : 0,09

Va=

€ 35,00/mq

**PRG Zone “ZCV” Scheda *g19a - g19b***

I.R. : 0,06

Va=

€ 15,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>g20 – g21a – g21b – g22 – g23 – g24 – g25 – g26</i>
I.R. : 0,09	
Va=	€ 35,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>gPP1</i>
I.R. : 0,09	
Va=	€ 35,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>g27</i>
I.R. : 0,06	
Va=	€ 20,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>n10</i>
I.R. : 0,08	
Va=	€ 30,0 /mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>n19a – n19b – n19c</i>
I.R. : 0,06	
Va=	€ 20,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>m1 – m2 – m3 – m4a – m4b – m5 – m6 – m7a – m7b – m7c – m8a – m8b – m8c – m8d</i>
I.R. : 0,09	
Va=	€ 35,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>n7b</i>
I.R. : 0,09	
Va=	€ 35,00/mq

PRG Zone “ZCV”	Scheda <i>n8a – n8b – n8c</i>
I.R. : 0,12	
Va=	€ 45,00 /mq

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda <i>n11a – n11b – n11c – n12a – n12b – n12c – n13a – n13b – n14 – n15a – n15b – n16 – n17a – n17n – n18</i></b>	
I.R. : 0,09	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda <i>n20 – n21a – n21b – n22 – n23a – n23b</i></b>	
I.R. : 0,09	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV” Scheda <i>n27</i></b>	
I.R. : 0,19	
Va=	<b>€ 70,00 /mq</b>

<b>PRG Zone “PTC”</b>	
I.R. : 0,18	Piano Esecutivo Convenzionato
Va=	<b>€ 30,00 /mq</b>

<b>PRG Zona “AAT”</b>	
I.R. : 0,15	
Va=	<b>€ 35,00/mq</b>

<b>PRG Zone “T<sub>4</sub>-T<sub>3</sub>”</b>	
I.R. : 0,03	
Va=	<b>€ 5,00/mq</b>

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Commerciali
17	E1	<i>Suburbana/Cassibile</i>	1.050	500	400
Catasto Fogli: 157					

<b>PRG Zone “A<sub>2</sub>”</b>	
I.R. : 0,15	Piano Attuativo
Va=	€ 30,00/mq

<b>PRG Zone “B4a”</b>	
I.R. : 0,76	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 215,00/mq

<b>PRG Zone “B4c”</b>	
I.R. : 0,45	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 140,00/mq

<b>PRG Zone “C<sub>1</sub>”</b>	
I.R. : 0,40	Piano di lottizzazione
Va=	€ 100,00/mq

<b>PRG Zone “C<sub>6a</sub>”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	€ 50,00/mq

<b>PRG Zone “Cr1b”</b>	
I.R. : 0,12	Piano di lottizzazione Monetizzazione 18/30
Va=	€ 25,00/mq

<b>PRG Zone “D<sub>2</sub>”</b>	
I.R. : 0,40	Piano di lottizzazione
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “D<sub>3.1</sub>”</b>	
I.R. : 0,39	Piano Particolareggiato Monetizzazione 0,40/1
Va=	<b>€ 25,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda <b><i>n1a - n1b - n2a - n2b - n2c - n3a - n3b - n3c - n3d - n3e - n3f - n3g</i></b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda da <b><i>n4</i></b> ad <b><i>n5</i></b>
I.R. : 0,25	
Va=	<b>€ 70,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda da <b><i>n6a</i></b> ad <b><i>n6b</i></b>
I.R. : 0,29	
Va=	<b>€ 80,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda <b><i>n7a</i></b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda <b><i>n24</i></b>
I.R. : 0,24	
Va=	<b>€ 65,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda <b><i>n25 - n26</i></b>
I.R. : 0,12	
Va=	<b>€ 30,00/mq</b>

**PRG Zona “AAT”**

**I.R. : 0,15**

**Va=**

**€ 40,00/mq**

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale	
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze
18	E4	<i>Suburbana/Loc. Tivoli-Case Vacche;</i>	520	400
Catasto Fogli: 82-83-84-85-86-88-89-103				

<b>PRG Zone “Cr1c”</b>		
I.R. : 0,09	Piano di lottizzazione	Monetizzazione 24/30
Va=		<b>€ 10,00/mq</b>

<b>PRG Zone “ZCV”</b>	Scheda da c3 ad c4	
I.R. : 0,12		
Va=		<b>€ 15,00/mq</b>

<b>PRG Zona “AAT”</b>		
I.R. : 0,02		
Va=		<b>€10,00/mq</b>

12. Tabelle di valorizzazione delle singole aree

n	Cod.	Zona/fascia	Residenziale		
			Abitazioni civili	Box e Pertinenze	Pertinenze commerciali
19	R1	<b>Rurale/Zone rurali</b>	750	400	400
Catasto Fogli: 14-15-16-17-18-19-20-35-36-37-47-48-49-50-51-58-59-60-61-62-63-64-65-66-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-87-90-91-92-93-96-97-98-99-100-101-102-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-121-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-149-150-151-152-153-156-158-159-161-164					

<b>PRG Zone “A2”</b>	
I.R. : 0,15	Piano Attuativo
Va=	€ 20,00/mq

<b>PRG Zone “B4a”</b>	
I.R. : 0,76	Monetizzazione 9/30
Va=	€ 155,00/mq

<b>PRG Zone “C2”</b>	
I.R. : 0,21	Piano di Lottizzazione
Va=	€ 35,00/mq

<b>PRG Zone “C6a”</b>	
I.R. : 0,19	Programma Costruttivo
Va=	€ 35,00/mq

<b>PRG Zone “C6b1”</b>	
I.R. : 0,24	Programma E.E.P.
Va=	€ 45,00/mq

<b>PRG Zone "C6b2"</b>	
I.R. : 0,21	Programma E.E.P.
Va=	€ 40,00/mq

<b>PRG Zone "C6b3"</b>	
I.R. : 0,18	Programma E.E.P.
Va=	€ 35,00/mq

<b>PRG Zone "Cr1c"</b>	
I.R. : 0,09	Piano di lottizzazione Monetizzazione 24/30
Va=	€ 15,00/mq

<b>PRG Zone "D1"</b>	
I.R. : 0,40	Piano di lottizzazione
Va=	€ 30,00/mq

<b>PRG Zone "D3.1"</b>	
I.R. : 0,39	Piano Particolareggiato Monetizzazione 0,40/1
Va=	€ 25,00/mq

<b>PRG Zone "ZCV" Scheda g1a - g2a - g2b - g3a - g3b - g4 - g5a - g5b - g6a - g6b - g6c - g7a - g7b - g7c - g8 - g9a - g9b - g10 - g11 - g12 - g13 - g14a - g14b - g15 - g16 - g17a - g17b - g17c - g18</b>	
I.R. : 0,09	
Va=	€ 15,00/mq

<b>PRG Zone "ZCV" Scheda n9</b>	
I.R. : 0,05	
Va=	€ 10,00 /mq

<b>PRG Zona "AAT"</b>	
I.R. : 0,15	
Va=	€ 30,00/mq

**PRG Zone "T<sub>4</sub>-T<sub>3</sub>"**

**I.R. : 0,03**

**Va=**

**€ 2,00/mq**

### 13 - Riduzione del Valore Venale

Nell'ambito della zonizzazione operata dal P.R.G. esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò è dovuto sia per la presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, sia per motivi esclusivamente tecnici.

Nei punti successivi si dettano i criteri per la determinazione del valore ai fini IMU per i terreni che si trovano nelle condizioni sopradescritte.

1. Terreni ubicati in zone di completamento che, per la loro ridotta estensione, consentono esclusivamente l'ampliamento di fabbricati già esistenti. Si applica una riduzione del valore del 20%;
2. Terreni ubicati in zone di completamento (comparto di intervento) che sia documentata e dimostrata l'impossibilità ad edificare perché sussistono fabbricati in concessione anche in sanatoria ai sensi della legge 37/85 e successive modifiche. Si applica una riduzione dell'80%
3. Per aree libere (lotti interi) nelle zone di completamento in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (es: fasce di rispetto stradali e ferroviarie, per riserve naturali per aree di livello 3 di tutela paesaggistica) l'impossibilità ad edificare (edificazione inibita), si ritiene che le stesse sino alla scadenza di tale vincolo non siano da ritenersi edificabili ai fini dell'applicazione dell' IMU.
4. Per aree edificabili in cui data la presenza di altri vincoli di diverso tipo (P.A.I., Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto, ecc.) che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 50%.
5. Le aree previste dallo strumento urbanistico in zona agricola o in zona comunque inedificabile, in occasione di interventi di recupero del patrimonio edilizio (ex art. 31 comma 1 letto c), d) ed e) della legge 457/78), ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs 504/92, e fabbricati in sanatoria ai sensi della L. 37/85 e successive integrazioni, il valore dell'area, nella sua totalità, si ottiene con la consueta formula  $SLA \times O.M.I. \times 20\%$ , inserendo di volta in volta il valore dell'O.M.I. relativo alla zona/fascia interessata, per la relativa tipologia di destinazione. Dove la percentuale del 20% è un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale a quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248 che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati e la SLA è da considerare quella derivante da progetto edilizio autorizzato.

6. Nelle aree omogenee di C6b1-2-3 non assoggettate per qualsiasi causa a procedura d'esproprio entro i termini di validità previsti dai Programmi costruttivi, ovvero retrocesse per qualsiasi causa in favore dei precedenti proprietari, essendo vietata qualsiasi edificazione sino al momento in cui le stesse non vengano nuovamente disciplinate attraverso apposita procedura di variante urbanistica si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare all'80%.

Il presente verbale è redatto e sottoscritto ai sensi dell'art. 24 - comma 5° - dello Statuto comunale.

IL SINDACO

GAROZZO

L'ASSESSORE ANZIANO

GRASSO

IL SEGRETARIO GENERALE

COSTA

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

IL SEGRETARIO GENERALE

D

### P U B B L I C A Z I O N E

Si attesta che il presente verbale è stato pubblicato sul sito telematico di questo COMUNE nel giorno \_\_\_\_\_, che vi è rimasto pubblicato per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_ e che non sono state prodotte opposizioni.

n. \_\_\_\_\_ R.P.

IL RESPONSABILE

Li \_\_\_\_\_

A seguito della sestesa attestazione, si CERTIFICA che il presente verbale è stato pubblicato sul sito telematico di questo COMUNE nel giorno \_\_\_\_\_, che vi è rimasto pubblicato per 15 giorni consecutivi fino al \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della L. R. n. 44 del 3.12.1991, come modificato dall'art. 127 della L. R. n. 17 del 28.12.2004, nonché dell'art. 12 della L.R. n. 5 del 5/4/2011 – e che non sono state prodotte opposizioni.

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è diventata **ESECUTIVA** il \_\_\_\_\_, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art.12 della precitata L. R. n. 44/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

Li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE