

ORIGINALE

Mod. CC-VSG-2002

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (Provincia dell' Aquila)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	24	OGGETTO: Regolamento comunale per la determinazione del VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI. MODIFICHE.
DATA	9/5/2002	
SETTORE		
Proponente	3°-3°	
Resp. Dell' esecuzione	3°-3°	
ANNOTAZIONI		

L' anno duemiladue, il giorno nove del mese di maggio alle ore ventuno e trenta nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro.

Alla PRIMA convocazione in sessione ORDINARIA

che è stata partecipata ai Signori Consiglieri Comunali a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all' appello nominale, risultano presenti:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
FIOCCA Roberto - Sindaco	SI	ORSINI Salvatore - Consigliere	NO
MUROLO Umberto - Vice Sindaco	SI	ROSATI Renato - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	ZACCARDI Maurizio - Consigliere	SI
BUZZELLI Nicola - Assessore	SI	BALZANO Franco - Consigliere	SI
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	SI
SAMMARONE Paolo - Assessore	SI	CARLINI Franco - Consigliere	SI
UZZEO Roberto - Assessore	SI	CARUSO Angelo - Consigliere	SI
CALABRESE Antonio - Consigliere	SI	DI CARLO Maria Domenica - Consigliere	SI
MARCHIONNA Antonio - Consigliere	SI	Consiglieri presenti	16
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco	17	Consiglieri assenti ingiustificati	1
Consiglieri in carica incluso il Sindaco	17	Consiglieri assenti giustificati	

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Vincenzo Cannone. Assume la Presidenza della seduta Il Sig. Roberto Fiocca nella sua qualità di Sindaco.

Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Successivamente all' apertura della seduta sono usciti dall' aula consiliare i consiglieri:

ZACCARDI Maurizio.

Successivamente all' apertura della seduta sono entrati o rientrati nell' aula consiliare i consiglieri:

NEGATIVO

Si è allontanato dall' Aula Consiliare il Consigliere ZACCARDI Maurizio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona l'argomento il Vice Sindaco Ing. Umberto Murolo;

PREMESSO:

- che, con Deliberazione di C.C. n.36 del 31/7/2001 è stato approvato il regolamento per la determinazione del valore venale degli immobili;
- che, dopo un adeguato periodo di collaudo dei prezzi unitari e dei coefficienti correttivi rispetto all'andamento reale dei correnti prezzi immobiliari, occorre apportare alcune modifiche al citato regolamento comunale;

RITENUTO, pertanto approvare il nuovo regolamento (Allegato "A"), modificativo di quello approvato con deliberazione di C.C. n.36 del 31/7/2001, redatto sulla base:

- della revisione dei valori medi unitari di alcune categorie immobiliari e dei coefficienti correttivi;
- della rinumerazione di alcuni articoli erroneamente riportati nel testo originario;
- della revisione del tasso medio ordinario di rendimento immobiliare;
- dell'attribuzione delle competenze per le variazioni e gli aggiornamenti annuali;

VISTO il parere favorevole reso a norma dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, dal Responsabile responsabile del Settore 3° - Ufficio 3°, sotto il profilo della "regolarità tecnica", sulla proposta della presente deliberazione e la dichiarazione di reso parere che si allega in calce alla stessa;

All'unanimità di voti espressi nelle forme di Legge;

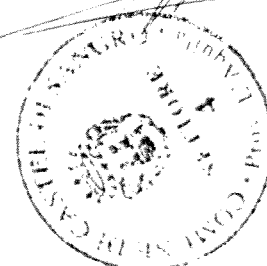
DELIBERA

- 1) E' approvato il nuovo *REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI* (allegato "A"), che si compone di n.16 articoli, modificativo di quello approvato con deliberazione di C.C. n.36 del 31/7/2001;
- 2) Il regolamento di cui al punto n.1 entrerà in vigore il giorno successivo alla data in cui la presente deliberazione sarà divenuta esecutiva;
- 3) Dichiarare, con separata votazione ad esito unanime, la presente deliberazione urgente e, pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

IL PRESIDENTE
(Avv. Roberto Fiocca)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Sig. Claudio Buzzelli)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Vincenzo Cannone)



---oOo---

Rientra nella sala consiliare il Consigliere ZACCARDI Maurizio.

(Allegato "A")

COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

PROVINCIA DI L'AQUILA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

CAPO I°

ARTICOLO 1

- FINALITA' -

1. Il presente regolamento, per ciò che riguarda la stima di beni immobili patrimoniali del Comune al fine della loro alienazione, è adottato in deroga alle norme di cui alla Legge 24 Dicembre 1908, n.783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n.454, ai sensi dell'art.12 - 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n.127. Sono fatte salve tutte le altre norme statali e regionali che prevedono specifici criteri di valutazione per casi particolari.
2. Il regolamento determina i criteri di stima per l'accertamento del valore venale degli immobili ubicati nel comprensorio del Comune di Castel di Sangro.
3. Detti criteri sono applicabili ad ogni singola unità immobiliare urbana a destinazione ordinaria indicata nel "Quadro generale delle categorie", di cui al successivo art.2. Gli stessi criteri sono applicabili per determinare i valori venali di prodotti edilizi a nuovo aventi la stessa destinazione.
4. Con il presente regolamento sono stabiliti altresì i criteri per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, con particolare riferimento al valore di trasformazione delle aree medesime.
5. Il regolamento stabilisce, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili in proprietà superficaria, oltre che, quelli inerenti il calcolo del canone annuale per la eventuale locazione.

CAPO II°

VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI URBANI A DESTINAZIONE ORDINARIA E DEI PRODOTTI EDILIZI A NUOVO

ARTICOLO 2

-QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE-
UNITA' IMMOBILIARI ORDINARIE

SECRETARIO
[firma]

AZIONE
di n.16
2001;
in cui la
urgente e,
8/8/2000

IZIANO
zelli



Gruppo H

(Unità immobiliari a destinazione residenziale con relativi accessori e locali complementari)

H/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

H/2 - Abitazioni in villino, in villa ed, in genere, di utilizzo unifamiliare.

Gruppo Q

(Unità immobiliari a destinazione produttiva)

Q/1 - Laboratori artigianali e locali assimilabili.

Gruppo K

(Unità immobiliari a destinazione commerciale)

K/1 - Magazzini e depositi.

K/2 - Super market - grandi magazzini - ingrosso - mercati al minuto.

Gruppo X

(Unità immobiliari a destinazione Turistico - Alberghiera)

X/1 - Alberghi - case albergo - residences.

X/2 - Ristoranti, bar, dancing.

Gruppo Y

(Unità immobiliari a destinazione Direzionale - Servizio e Spettacolo)

Y/1 - Uffici e sedi Enti.

ARTICOLO 3

- CRITERI DI CALCOLO -

1. L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadrato di superficie commerciale.
2. Il valore venale delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, è costituito dal prodotto della superficie commerciale dell'immobile per il prezzo unitario di mercato del medesimo.
3. Il valore venale delle aree scoperte di fabbricati o aree assimilabili (corti, giardini, orti, parchi etccc), di natura pertinenziale e/o condominiale, è computato a parte ed è dato dal prodotto della loro superficie per il prezzo unitario di mercato dei medesimi.
4. Il prezzo unitario di mercato è pari al valore medio unitario moltiplicato per coefficienti correttivi indicati nell'articolo 6.

ARTICOLO 4

- DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA -

1. Criteri generali:

- a) Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie utile dei locali, dei vani e degli accessori, è incrementata della superficie di ingombro dei muri interni, di quelli perimetrali esterni (fino ad uno spessore massimo di cm 40) e dei quelli in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 20 cm.
- b) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,80 m, non entra nel computo della superficie commerciale.
- c) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- d) La superficie dei vani e dei locali accessori, definita con le modalità della lettera b) dei commi seguenti, entra nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà di quella definita al primo capoverso della lettera a).
- e) La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata all'unità.

2. Criteri per il gruppo "H"- Per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "H", la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) Della superficie lorda dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili. Tale superficie, se inferiore a 95 Mq, è incrementata di 0.4 punti percentuale per ogni metro quadrato inferiore fino ad un massimo del 20 per cento; viceversa, se superiore a 95 Mq, è diminuita di 0.3 punti percentuale per ogni metro quadrato superiore fino ad un massimo del 20 per cento.
- b) Della superficie lorda dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali garage, soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - Del 60 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - Del 40 per cento qualora non comunicanti;
 - Del 30 per cento, relativamente a tutti i vani accessori condominiali (escluso vani scala), ivi compresi porticati comuni, computata per la quota millesimale corrispondente.
- c) Della superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

IL VICE SEGRETARIO
Dr. Vincenzo Cannone



[Handwritten signature]

- Del 35 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - Del 20 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
3. Criteri per i gruppi Q, K, X, Y - Per le unità immobiliari appartenenti ai gruppi "Q", "K", "X", "Y", la superficie commerciale è data dalla somma:
- a) Della superficie lorda dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali. Limitatamente agli immobili ricompresi nei gruppi Q, K, Y e nella categoria X/2, la superficie così ottenuta, se inferiore a 80 Mq, è incrementata di 0.5 punti percentuale per ogni metro quadrato inferiore fino ad un massimo del 20 per cento; viceversa, se superiore a 80 Mq, è diminuita di 0.5 punti percentuale per ogni metro quadrato superiore fino ad un massimo del 30 per cento.
 - b) Della superficie lorda dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali, computata nella misura:
 - Del 60 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - Del 40 per cento qualora non comunicanti;
 - Del 30 per cento, relativamente a tutti i vani accessori condominiali (escluso vani scala e corridoi comuni), ivi compresi porticati comuni, computata per la quota millesimale corrispondente.
 - c) Della superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento.

ARTICOLO 5
- VALORE MEDIO UNITARIO -

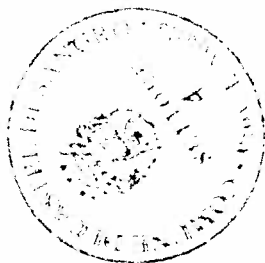
1. Il valore medio unitario di mercato di cui al precedente art.3, rilevato su immobili edificati con sistema strutturale tradizionale sulla base dei parametri e della superficie commerciale del presente Capo, è fissato -alla data del 01/05/2002- nel modo che segue:
- in Euro 1.030,00, al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui);
 - in Euro 1.140,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/2 (Abitazioni in villino, in villa ed, in genere, di utilizzo unifamiliare);
 - in Euro 570,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria Q/1 (Laboratori artigianali e locali assimilabili);
 - in Euro 520,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/1 (Magazzini e depositi);

- in Euro 1.140,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/2 (Super market, grandi magazzini, ingrosso, mercati al minuto);
 - in Euro 930,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/1 (Alberghi, case albergo, residences);
 - in Euro 1.140,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/2 (Ristoranti, bar, dancing);
 - in Euro 1.030,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria Y/1 (Uffici e sedi di Enti);
2. Il valore medio unitario di mercato, relativo ad aree scoperte di fabbricati o aree assimilabile (corti, giardini, orti, parchi etc.), di natura pertinenziale o condominiale, per l'intero o per quota millesimale, è fissato per tutte le unità immobiliari ordinarie, escluso quelle di categoria K/2 ed X/2:
- a) in Euro 60,00 al mq, fino alla concorrenza delle superfici definite alle lettere a), 1° capoverso, 2° e 3° comma dell'art.4 del presente regolamento;
 - b) in Euro 10,00 al mq, per superfici eccedenti il limite di cui sopra e fino a 10 volte le superfici definite alle lettere a), 1° capoverso, 2° e 3° comma dell'art.4 del presente regolamento;
 - c) nella misura corrispondente al valore agricolo medio, determinato ai sensi del 1° comma dell'art.16 della legge 22/10/1971, n.865, per superfici eccedenti il limite di cui sopra, limitatamente alle aree ubicate in zona agricola.
3. Il valore medio unitario di mercato, relativo ad aree scoperte di fabbricati o aree assimilabile (corti, giardini, parchi etc.), di natura pertinenziale ad immobili di categoria K/2 ed X/2, è fissato:
- a) in Euro 110,00 al mq, fino alla concorrenza della superficie definita alla lettere a), 1° capoverso, 3° comma dell'art.4 del presente regolamento;
 - b) in Euro 30,00 al mq, per superfici eccedenti il limite di cui sopra e fino a 10 volte la superficie definita alla lettere a), 1° capoverso, 3° comma dell'art.4 del presente regolamento.
4. I valori sopra definiti saranno aggiornati nell'anno solare in misura pari al 100% dell'ultima variazione, accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati vigente al momento della valutazione.

ARTICOLO 6

- COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO -

1. I coefficienti correttivi, come rilevati dal mercato immobiliare locale, sono stabiliti in funzione dell'ubicazione, del livello di piano, dell'esposizione e della vetustà.
2. COEFFICIENTI CORRETTIVI IN FUNZIONE DELL'UBICAZIONE - In relazione all'ubicazione si fa riferimento -per tutte le categorie immobiliari e relative corti-



IL SINDACO
(Avv. Roberto FIOCCA)

all'importanza commerciale della zona, sulla base dell'andamento delle richieste di mercato immobiliare, così come delineate in seguito con i rispettivi coefficienti:

a) 1.15 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:

- Aree di studio n.9, n.19, n.20, n.21 e n.22 del vigente Piano di Recupero del capoluogo;
- Zona "B" del vigente PRG - restanti aree;
- Zona "I" del vigente PRG, limitatamente all'area compresa fra Via De Caraceni e Zona "B".

b) 1.06 per gli immobili ricompresi negli ambiti sottoelencati:

- Aree di studio n.17, n.24, n.25 e n.26 del vigente Piano di recupero del capoluogo;
- Zona "D" del vigente PRG, limitatamente all'area compresa fra Via Ponte Nuovo e Via Numicia.

c) 1.03 per gli immobili ricompresi negli ambiti sottoelencati:

- Aree di studio n.4, n.8, n.12, n.23, n.27 e n.28 del vigente Piano di Recupero del capoluogo;
- Zona "C1" del vigente PRG;
- Zona "C" del vigente PRG, restanti aree;
- Zona "I" del vigente PRG, limitatamente all'area compresa fra Via De Caraceni e la linea ferroviaria;
- Zona "I" del vigente PRG, adiacente Via Panoramica.

d) 1.00 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:

- Aree di studio n.5 e n.18 del vigente Piano di Recupero del capoluogo;
- Zona "D" del vigente PRG, restanti aree;
- Zone "E1" ed "E2" del vigente PRG, con accesso da Via Panoramica;
- Zona "L1" del vigente PRG, adiacente Via Panoramica;
- Zona "H" del vigente PRG, adiacente Via Sangro;
- Zone "L1", "L2" ed "L3" del vigente PRG, limitatamente alle aree comprese fra Via Porta Napoli, fiume Sangro, Via Riviera e S.S.17.

e) 0.97 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:

- Aree di studio n.1, n.2, n.14 e n.15;
- Zona "B" del vigente PRG, di Via XX Settembre;

- Zona "C" del vigente PRG, del P.co Italia;
 - Zona "E1" del vigente PRG, restanti aree;
 - Zona "E2" del vigente PRG, con accesso da Via La Croce;
 - Zona "E2" del vigente PRG, di Via Porta Napoli;
 - Zona "F" del vigente PRG;
 - Zona "I" del vigente PRG, di via Porta Napoli -restanti aree-;
 - Zona "I" del vigente PRG, ospedale civile.
- f) 0.94 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:
- Aree di studio n.3, n.6, n.7 e n.11 del vigente Piano di Recupero del capoluogo;
 - Zona "I" del vigente PRG, posta a confine con zona H1;
 - Zone "L1", "L2" ed "L3" del vigente PRG, limitatamente alle aree di cui foglio catastale n.35 ed a quelle comprese fra il fiume Sangro e S.S.17 del foglio catastale n.34 non ricomprese nell'ambito di cui alla precedente lettera d).
- g) 0.91 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:
- Aree di studio n.13 del vigente Piano di Recupero del capoluogo;
 - Zona "E1" del vigente PRG, limitatamente all'area compresa fra Via Sangrina e S.S.558;
 - Zona "I" del vigente PRG, scalo ferroviario;
 - Zona "H1" del vigente PRG;
 - Zone "M1", "M2" ed "M3" del vigente PRG, limitatamente alle aree comprese nei fogli catastali n.40, n.47, n.48, n.49 e n.53.
- h) 0.88 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:
- Aree di studio n.10, n.16 e n.29 del vigente Piano di recupero del capoluogo;
 - Zona "E1" del vigente PRG, con accesso da Via Fonte Vaniero;
 - Frazione di Roccacinquemiglia;
 - Zona "M4" del vigente PRG.
- i) 0.85 per gli immobili ricompresi negli ambiti sotto elencati:
- Zone "E2", "I", "L1", "L2", "L3", "M1", "M2" ed "M3" del vigente PRG, restanti aree;
 - Zone "G1" ed "O" del vigente PRG.

IL VICE SEGRETARIO
Dr. Vincenzo Cannone



IL SINDACO
(Avv. Roberto FIOCCA)

3. COEFFICIENTI CORRETTIVI IN FUNZIONE DEL LIVELLO DI PIANO - In relazione al livello di piano si fa riferimento, limitatamente alle unità situate in fabbricati costituiti da almeno tre piani fuori terre ed aventi categoria immobiliare H/1, ai seguenti coefficienti:

- a) 0.90 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0.95 per le abitazioni situate al piano terreno o rialzato;
- c) 1.00 per le abitazioni situate nei piani intermedi ed all'ultimo piano;
- d) 1.10 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle precedenti lettere c) e d) sono rispettivamente ridotti a 0.90 e 0.95.

4. COEFFICIENTI CORRETTIVI IN FUNZIONE DELL'ESPOSIZIONE - In relazione all'esposizione si fa riferimento, per tutte le categorie immobiliari e relative corti, all'orientamento, alle vedute panoramiche, ovvero a quelle prospettanti su adiacenti strade e/o piazze comunali, secondo quanto di seguito riportato:

Per gli immobili ricompresi nella categoria K/2 ed X2 e relative corti, saranno applicati i seguenti coefficienti:

- a) 1.25 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o piazze di:
 - Via Porta Napoli, che va dall'innesto di Via Cavalieri Di Vittorio Veneto a Piazza Patini;
 - Via Antonella D'Aquino, limitatamente al largo d'innesto con via Porta Napoli;
 - Piazza Patini;
- b) 1.15 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o piazza di:
 - Piazza Plebiscito;
 - Piazza 7 Novembre;
 - C.so Vittorio Emanuele dal civ.1 all'innesto con via Carlo III° di Borbone;
- c) 1.10 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o piazze di:
 - Via Umberto I°;
 - Piazza Giustino Fiocca;
 - Via XX Settembre, che va dall'innesto con Via Porta Napoli a quello di Via Lear;
 - Via Riviera dal civ. I all'innesto con Via Peschiera;
- d) 1.05 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:

- C.so Vittorio Emanuele II°, che va dall'innesto con via Carlo III° di Borbone a quello di Via Angelo Faggio;
- e) 1.00 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:
- Via Ponte Nuovo, che va dall'innesto di Via XX Settembre a quello di Via dei Caraceni;
 - Via XX Settembre, che va dall'innesto di Via Lear a quello di Via Numicia;
 - Via Antonella D'Aquino, restante tratto;
 - Via Peschiera;
 - Via Concerie;
- f) 0.95 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:
- Via Porta Napoli, restante tratto;
 - Via Riviera, restante tratto;
- g) 0.90 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:
- Via Sangro;
 - Via Vittoria Colonna;
 - Via dei Caraceni;
- h) 0.85 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:
- C.so Vittorio Emanuele II°, restante tratto;
 - Via XX Settembre, restante tratto;
 - S.S. 17, che va da Via Porta Napoli al Comune di Alfedena;
 - Zona "I" del vigente PRG, posta a confine con la zona "H1";
- i) 0.80 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o Piazze di:
- Zona "H1" del vigente PRG, restante parte;
 - Piazza Umberto I° della frazione di Roccacinquemiglia;
- j) 0.75 per gli immobili prospettanti su sulle restanti aree del territorio comunale;

Per gli immobili ricompresi nelle restanti categorie immobiliari ordinarie e relative corti, sarà assunto discrezionalmente un coefficiente correttivo compreso tra 0.95 ed 1.05.

5. COEFFICIENTI CORRETTIVI IN FUNZIONE DELLA VETUSTA' - In relazione alla vetustà si applica, per tutte le categorie immobiliari e relative corti, un coefficiente di

degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1% per i successivi quindici anni;
- b) 0.50% per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione di cui sopra è quello dell'ultimazione di tali lavori comunque accertato.

ARTICOLO 7

- VARIAZIONE DEL VALORE VENALE -

1. Per gli immobili e relative corti che versino in cattivo stato di conservazione e manutenzione, il valore venale è ridotto dell'importo derivante da una stima sommaria dei lavori necessari a riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, incrementato del 40%. Tale riduzione non può, in ogni caso, superare il 25% del valore venale ordinario.
2. Il valore venale, così ottenuto, può essere incrementato o diminuito, discrezionalmente dall'Ufficio procedente, fino alla misura massima del 10%, in considerazione di particolari caratteristiche oggettive dell'immobile non contemplate dai coefficienti di cui all'art.6.

CAPO III°

- VALORE VENALE DEI SOULI -

ARTICOLO 8

- CRITERI DI CALCOLO-

1. Il valore venale dei suoli e/o delle aree fabbricabili corrisponde a quello di terreni in zona con identica potenzialità edificatoria. Per il calcolo di detto valore non si tiene conto dei limiti di edificabilità derivanti dall'estensione del lotto minimo e/o dell'unità minima aziendale. Per il citato calcolo si applica il metodo basato sul "*Valore di trasformazione*" delle aree in rapporto a quanto vi risulta edificato e/o a quanto potrà ancora essere realizzato.
2. Il valore di trasformazione del suolo è dato dalla differenza fra il "*Ricavo di Vendita*" del prodotto edilizio a nuovo ed i "*Costi ed Oneri Accessori*" necessari per realizzarlo, meglio definiti nei successivi articoli 9, 10 ed 11.

ARTICOLO 9

- RICAPO DI VENDITA -

1. Il Ricavo di Vendita è dato dalla somma dei valori a nuovo degli immobili a destinazione ordinaria esistenti e/o di quelli, o ampliamenti, potenzialmente eseguibili ivi compreso il valore delle corti e dell'area di risulta. Per il calcolo di detto valore si applicano le disposizioni di cui al Capo II° del presente regolamento, escludendo l'applicazione dei coefficienti correttivi del 5° e 6° comma del precedente art.6.

2. Ove non sia possibile quantificare le superfici di cui all'art.4 del presente regolamento, ma sussiste la possibilità del relativo calcolo in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o del volume massimo edificabile, le superfici commerciali sono determinate, per ciascuna categoria, come segue:
- a) Per le categorie appartenenti al Gruppo "H"- La superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:
- Superfici dei vani principali ed accessori diretti di cui alla lettera a), 2° comma, art.4 del presente regolamento, calcolata dal rapporto tra il volume complessivo (volume esistente + volume edificabile) e l'altezza di metri 3.00, riduzione del 10% del rapporto ottenuto, per l'incidenza di vani accessori condominiali;
 - Superfici accessori di cui alle lettere b) e c), 2° comma, art.4 del presente regolamento, calcolate complessivamente in misura del 16 % (13%+3%) di quella definita al punto precedente;
- b) Per le restanti categorie immobiliari - La superficie commerciale è data dalle superfici dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori di cui alla lettera a), 3° comma, art.4 del presente regolamento, calcolata secondo la massima suscettività edilizia consentita dallo strumento urbanistico.

ARTICOLO 10

- COSTI ED ONERI ACCESSORI-

1. I costi ed oneri accessori, necessari all'edificazione del prodotto edilizio a nuovo, sono dati dalla somma del *Costo di Costruzione*, degli *Oneri Concessori* di cui alla Legge 10/77 e di tutti i *Costi Accessori*.
2. Il *Costo di Costruzione* viene determinato sulla base della superficie lorda di ogni singolo piano costituente l'edificio, con riferimento ai prezzi praticati sulla piazza per ogni categoria a destinazione ordinaria. La superficie lorda equivale alla superficie edificabile di cui alla Legge Regionale 52/89. Per le altezze si fa ampio riferimento al 2° comma del precedente art.9. Con riferimento alla data 1/5/2002 si assumono i seguenti prezzi unitari di costruzione, riferiti ad immobili realizzati con strutture ordinarie, aggiornati secondo le variazioni *ISTAT dell'Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale*:
 - in Euro 570,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui);
 - in Euro 620,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/2 (Abitazioni in villino, in villa ed, in genere, di utilizzo unifamiliare);
 - in Euro 280,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria Q/1 (Laboratori artigianali e locali assimilabili) costruiti con struttura ordinaria in c.a.;
 - in Euro 260,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/1 (Magazzini e depositi);

- in Euro 520,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/2 (Super market, grandi magazzini, ingrosso, mercati al minuto);
 - in Euro 620,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/1 (Alberghi, case albergo, residences);
 - in Euro 620,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/2 (Ristoranti, bar, dancing);
 - in Euro 570,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria Y/1 (Uffici e sedi di Enti).
3. Il Costo di Costruzione relativo alla sistemazione di corti e giardini è fissato forfettariamente nella misura del 50% del valore venale degli stessi.
4. *Oneri Concessori* sono calcolati secondo le modalità ed i parametri applicati per il rilascio della Concessione Edilizia.
5. *I Costi Accessori* costituiscono tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi, compreso il profitto imprenditoriale, gli oneri finanziari, tributari e tasse, spese per progettazione, collaudo, direzione lavori, sicurezza, permessi, certificazioni comunali e simili. Detti costi vengono espressi in percentuali del costo a cui si riferiscono ed incidono anche sul valore incognito dell'area. Si elencano pertanto le percentuali complessive degli oneri che vengono usualmente stimati per le stime a Valore di Trasformazione, assumendo un periodo di intervento edilizio mediamente pari ad anni due:
- a) *Oneri accessori relativi all'area (incognita) per:*
- Spese notarili ed accessorie;
 - Interesse passivo annuo composto su capitale investito;
 - Profitto, rischio imprenditoriale e spese generali;
- complessivamente il 50% del valore dell'area;**
- b) *Oneri accessori relativi al costo di costruzione per:*
- Progetto, Direzione lavori, collaudo, sicurezza, pratiche catastali e pareri di Enti;
 - Interesse passivo complessivo;
 - Profitto imprenditore, rischio e spese generali;
- complessivamente il 42% del costo di costruzione;**
- c) *Oneri accessori relativi agli Oneri Concessori di cui alla Legge 10/77 per:*
- Interesse passivo annuo composto;
 - Profitto imprenditore, rischio e spese generali;

complessivamente il 30% degli Oneri Concessori.

ARTICOLO 11

- VALORE DI TRASFORMAZIONE-

1. Il valore dell'area, aumentato dei relativi Oneri Accessori, è dato dalla differenza fra il "*Ricavo di Vendita*" del prodotto edilizio a nuovo (Art.9) e la somma del Costo di Costruzione e degli Oneri Concessori incrementati dei rispettivi Oneri Accessori. In ogni caso detto valore non potrà essere inferiore alla misura dell'8% del Ricavo di vendita sopra definito.

CAPO IV°

- DISPOSIZIONI PARTICOLARI -

ARTICOLO 12

- PRECISAZIONI -

1. Il valore venale deve, in ogni caso, tenere conto della maggiore suscettività edilizia che il fondo potrà ancora esprimere e della più speculare destinazione d'uso che l'immobile potrà avere nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e/o adottate.
2. Per la determinazione del valore venale di siti diruti, rustici, vecchie stalle e simili, sempre nel rispetto delle migliori condizioni di cui al comma precedente, si rimanda all'applicazione delle disposizioni del Capo III° del presente regolamento aumentando il *Costo di Costruzione* delle spese necessarie all'eventuale demolizione.

ARTICOLO 13

- VALUTAZIONE DEL CANONE ANNUALE -

1. Il canone annuale di locazione è fissato in misura compresa tra il 4% ed il 6%, dei valori immobiliari ottenuti con l'applicazione delle disposizioni di cui ai Capi II° e III° del presente regolamento. L'esatta definizione della misura, nel detto intervallo, sarà determinata in relazione al vigente tasso medio ordinario di rendimento immobiliare.
2. Sono fatto salvi i casi di deroga previsti dal regolamento comunale per l'uso da parte di terzi dei beni immobili comunali.

ARTICOLO 14

- VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

1. Il valore del diritto di superficie alla sua costituzione, è dato dalla differenza fra il valore residuo del fabbricato (o prodotto edilizio), al momento dell'estinzione del diritto stesso e, l'accumulazione iniziale dei canoni annuali, al tasso medio ordinario di rendimento immobiliare, che l'area (valore del suolo) avrebbe prodotto mediante l'utilizzazione dell'edificio stesso nel periodo considerato.
2. Il valore residuo del fabbricato corrisponde al valore di mercato dell'immobile tra "*n*" anni (epoca di estinzione del diritto di superficie) ridotto del coefficiente di vetustà.

3. Il valore del fabbricato, il coefficiente di vetustà, il canone annuale di locazione ed il tasso medio ordinario di rendimento immobiliare sono desunti con le disposizioni del presente regolamento.

ARTICOLO 15

- VALUTAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE DELL'IMMOBILE -

1. L'incremento del valore venale dell'immobile è dato dalla differenza fra il valore dell'immobile a seguito della trasformazione urbanistica o edilizia ed il valore del bene prima della trasformazione stessa.

ARTICOLO 16

- VARIAZIONE DEI VALORI UNITARI E DEI PARAMETRI -

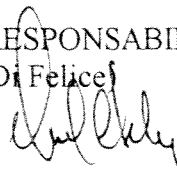
1. I valori medi unitari, i prezzi di costruzione, il tasso medio di rendimento immobiliare ed i coefficienti correttivi dell'ubicazione e dell'esposizione di cui al presente regolamento, sono aggiornati annualmente dall'Ufficio Tecnico Comunale, III° Settore Ufficio Patrimonio, in base all'andamento del mercato immobiliare.

---oOo---

DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ho espresso, quale proponente, a conclusione della fase istruttoria, parere favorevole sotto il profilo della **REGOLARITA' TECNICA** sulla proposta della presente deliberazione.

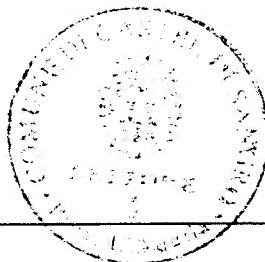
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
(Ing. Angelo Di Felice)



SI DISPONE CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE

Venga posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune. Ivi resterà a libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 124 - comma 1° del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

CASTEL DI SANGRO li 20 MAG. 2002



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Vincenzo Cannone)

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna ed ivi resterà ininterrottamente in libera visione per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

CASTEL DI SANGRO li 20 MAG. 2002

L'IMPIEGATO ADDETTO
(Nicolina Santostefano)

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all' Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi.

CASTEL DI SANGRO li 05 GIU. 2002

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE SETTORE I°
(Dott. Vincenzo Cannone)