

# ORIGINALE

Mod. CC

## COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia dell'Aquila)

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>N.</b>	<b>6</b>	<b>OGGETTO:</b>  Modifiche ed integrazioni al Regolamento Comunale per la determinazione del valore venale degli immobili (deliberazione di C.C. 9 maggio 2002, n.24).
<b>DATA</b>	<b>03/02/2010</b>	
<b>SETTORE</b>		
Proponente		
Resp.le dell'esecuzione		
<b>ANNOTAZIONI</b>		

L'anno duemiladieci, il giorno tre del mese di Febbraio alle ore 18,10 nella sala delle adunanze del Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro. Alla convocazione in sessione **URGENTE** che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Proceduto all'appello nominale risulta quanto segue:

COGNOME E NOME	PRES.	COGNOME E NOME	PRES.
MUROLO Umberto - Sindaco	SI	PATTUCCI Vincenzo - Consigliere	SI
CARUSO Angelo - Assessore-Vice Sindaco	SI	SAMMARONE Paolo - Consigliere	SI
BUZZELLI Claudio - Assessore	SI	UZZEO Roberto - Consigliere	NO
LIBERATORE Andrea - Assessore	SI	DI SANDRO Angelo - Consigliere	SI
PALLOTTA Giuliano - Assessore	SI	BIASELLA Gaetano - Consigliere	NO
ROMANO Alfredo - Assessore	SI	ODDIS Manrico - Consigliere	SI
ZACCARDI Maurizio - Assessore	SI	QUINTAVALLE Piero Francesco - Consigliere	SI
FIOCCA Roberto - Consigliere	NO	GRAZIANI Giuseppe Angelo - Consigliere	SI
ORSINI Salvatore - Consigliere	SI		
Consiglieri assegnati incluso il Sindaco:	17	presenti	14
Consiglieri in carica incluso il Sindaco:	17	assenti	3

Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO GENERALE** del Comune Dott.ssa Franca Colella.  
Assume la presidenza della seduta l'Ing. Umberto Murolo nella sua qualità di **SINDACO**.  
Il Presidente, constatata la validità, dichiara aperta la seduta. La seduta è pubblica.

Illustra il Sindaco.

Fa presente che la modifica si è resa necessaria perché i valori vanno adeguati ai tempi. Interviene il Consigliere Graziani che afferma che il provvedimento di adeguamento dei valori andava adottato ed aggiornato prima, soprattutto prima del pagamento ICI 2009. Continua e formula dei quesiti all'amministrazione.

Replica il Sindaco fornendo risposta ai chiarimenti richiesti e si sofferma sul fatto che da una fase di espansione si è passati ad una di deflazione, dovuta alla crisi economica mondiale. Afferma che la attività amministrativa degli ultimi due anni soprattutto è stata intensissima sui regolamenti che hanno disciplinato dalla monetizzazione degli standard alle vendite, e gli uffici non hanno potuto operare prima su un provvedimento di tale complessità. Sull'ICI del 2009, proprio per le ragioni della deflazione, si è previsto un abbattimento del 50%. Continua dicendo che il regolamento disciplina meglio tutta la materia. Al termine,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO :**

- che con deliberazione consiliare 09 maggio 2002, n.24 è stato approvato il Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili, al quale si fa ampio riferimento per le attività amministrative connesse all'alienazione ed all'acquisizione degli immobili, alla determinazione delle indennità di esproprio ed alla determinazione del valore venale a fini ICI;
- che detto Regolamento demanda al responsabile del IV Settore comunale ogni determinazione in merito all'aggiornamento annuale dei valori in esso riportati;
- che, con determinazione 28 aprile 2008, n.249, con decorrenza aprile 2008, il Responsabile del IV Settore comunale ha provveduto all'aggiornamento in ultimo di detti valori, omogeneizzando gli stessi ai prezzi minimi e massimi rinvenibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'applicazione dei coefficienti correttivi 1,23 ed 1,15 sui rispettivi prezzi e costi unitari;
- che, detto regolamento comunale, contempla anche le metodologie estimative per addivenire al più probabile valore di mercato dei suoli edificabili assumendo mediamente un periodo di intervento edilizio di soli due anni;

### **CONSIDERATO :**

- che, il vigente Regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n.24/2002, in relazione al modesto periodo di intervento edilizio (due anni), permette di determinare il valore del suolo edificabile qualora questi sia assoggettato dal vigente Piano urbanistico al solo intervento diretto ossia sottoposto ad edificabilità a semplice rilascio del titolo abilitativo;
- che, pertanto, detto regolamento non disciplina le metodologie di calcolo dei valori dei suoli edificabili nei casi in cui l'attuazione dell'intervento edilizio sia subordinata all'approvazione di un piano attuativo (intervento indiretto), ovvero quando la

potenzialità edificatoria ad intervento diretto o indiretto derivi dalla semplice adozione dello strumento urbanistico, ovvero nei casi di permuta;

- che, allo stato, i valori derivanti dall'applicazione di detto Regolamento e dai suddetti coefficienti correttivi non risultano coerenti con le risultanze di mercato, che risulta, invece, sostanzialmente provato dalla flessione negativa derivante dalla crisi economica che ha interessato a livello nazionale l'intero anno 2009, e dal sisma dell'aprile 2009 che ha interessato l'intero Abruzzo, facendo sostanzialmente diminuire sia le presenze turistiche in zona che, conseguentemente, i prezzi immobiliari correnti;

### **RITENUTO**

- che occorre omogeneizzare i valori scaturenti dal suddetto regolamento comunale con l'applicazione di un coefficiente correttivo più prossimo alle risultanze di mercato;
- che occorre altresì integrare detto regolamento consentendo di determinare il valore del suolo anche solo potenzialmente edificabile, oltre che soggetto a permuta con immobili anche futuri;

### **RILEVATO:**

- che il mercato immobiliare locale ha mediamente subito una flessione negativa in tutto l'anno 2009 manifestando un ribasso complessivo, al mese di dicembre 2009, in misura del 7% dei prezzi praticati al mese di aprile 2008 e senza alcun incremento dei costi;
- che, in attuazione di detto regolamento comunale, il valore del suolo edificabile è pari al rapporto fra la differenza ricavo di vendita - costi di produzione ed il fattore di capitalizzazione  $“(1+r)^n”$ , ove “r” è il saggio di capitalizzazione, pari al 22,5 % ed “n” gli anni di intervento tra l'acquisto e l'ultimazione dei lavori, pari a due anni;
- che il periodo medio intercorrente tra il rilascio del titolo abilitativo alla costruzione ed il termine di ultimazione dei lavori risulta di anni due;
- che il periodo medio di intervento edilizio intercorrente tra l'acquisto del suolo ed il termine dei lavori di trasformazione può essere assunto pari a:
  - a) 36 mesi per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico vigente;
  - b) 52 mesi (pari a 4,3 anni) per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico vigente di cui sedici mesi per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo;
  - c) 52 mesi (pari a 4,3 anni) per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico adottato, di cui sedici mesi per il conseguimento dell'approvazione;
  - d) 64 mesi (pari a 5,3 anni) per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico adottato, di cui sedici mesi per il conseguimento dell'approvazione e dodici mesi per l'approvazione dello strumento attuativo;
- che, pertanto, la differenza dei valori di produzione e dei relativi costi nel detto calcolo risulta confermata;
- che, quindi, in relazione agli oneri accessori relativi all'area, in virtù dei diversi periodi intercorrenti per ciascuna delle quattro fattispecie innanzi indicate, il fattore di

capitalizzazione risulta differente e che pertanto va adeguato alle relative risultanze:

- che, mediamente, nei casi di permuta con immobili futuri ed in relazione alla mole ed alla rilevanza del ricavo di vendita, il valore del suolo edificabile risulta incrementato in misura compresa tra il 10% ed il 20% in considerazione del minor esborso dell'imprenditore, derivante dal costo di produzione, a fronte dell'incremento del valore dell'immobile al momento dell'ultimazione dei lavori;

### **RITENUTO**

- adeguare, con decorrenza gennaio 2010, i prezzi unitari di detto Regolamento comunale sulla scorta del ribasso medio innanzi rilevato, applicando un coefficiente correttivo pari all'1.15 in sostituzione dell'1.23 previsto dalla determinazione 249/2008 e confermando invece il coefficiente correttivo relativo ai costi di produzione;

- adeguare l'ammontare degli "oneri accessori relativi all'area" di cui all'art.10 di detto Regolamento comunale, con effetti sul fattore di capitalizzazione, sulla scorta del diverso periodo temporale intercorrente tra l'acquisto dell'area ed il termine dei lavori di trasformazione, assumendo quale periodo effettivo la durata di anni tre in luogo dei previsti due; cosicché, per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico vigente, gli oneri accessori relativi all'area ammontano complessivamente all'84% del valore dell'area stessa;

- integrare detto Regolamento comunale, al fine di determinare i valori delle aree anche potenzialmente edificabili, inserendo le diverse fattispecie innanzi indicate, determinando l'ammontare degli "oneri accessori relativi all'area" di cui al predetto art.10 e sempre con effetti sul fattore di capitalizzazione, sulla scorta dei diversi effettivi periodi temporali intercorrenti tra l'acquisto dell'area ed il termine di ultimazione dei lavori relativi a ciascuna delle fattispecie, assumendo quali periodi le durate rispettive di 4,3 e 5,3 anni; cosicché gli oneri accessori relativi all'area ammontano complessivamente:

- al 139% del valore dell'area per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico adottato, con effetto proporzionale anche sulla determinazione della percentuale minima in relazione al Ricavo di vendita;
- al 193% del valore dell'area per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico adottato, con effetto proporzionale anche sulla determinazione della percentuale minima in relazione al Ricavo di vendita;

- integrare detto Regolamento comunale, al fine di determinare i valori delle aree edificabili quando trattasi di permuta di bene presente con bene futuro, incrementando il valore del suolo in misura compresa tra il 10% e 20%;

- apportare anche alcune modifiche per consentire l'aggiornamento annuale dei dati propedeutici all'approvazione del bilancio di previsione;

**VISTO** il Dlgs. 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i.;

**VISTI** i pareri favorevoli resi a norma dell'art.49, comma 1°, del Dlgs 18 Agosto 2000

n.267, sulla proposta della presente deliberazione e le dichiarazioni di reso parere che si allegano in calce alla stessa:

- dal Responsabile del Servizio sotto il profilo della REGOLARITA' TECNICA;
- dal Ragioniere Comunale in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE;

**Con** il seguente esito della votazione dei 14 presenti aventi diritto al voto:

- astenuti: n. 2 (il Consigliere Quintavalle e Graziani);
- favorevoli: n. 12;
- contrari: nessuno;

### DELIBERA

- 1) di stabilire, per i motivi detti in premessa e con decorrenza gennaio 2010:
  - a) l'incremento dei valori unitari riportati all'art.5 del Regolamento comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 09 maggio 2002, n.24, in misura del 15% (quindici per cento), assumendo pertanto un coefficiente correttivo pari all'1,15 in luogo dell'1,23 previsto dalla determinazione 249/2008;
  - b) l'incremento dei costi unitari riportati al 2° comma dell'art.10 di detto Regolamento comunale in misura del 15% (quindici per cento), confermando pertanto il coefficiente correttivo dell'1,15 previsto dalla citata determinazione.
  
- 2) di modificare, sempre per i motivi detti in premessa, il "Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili", di cui al punto 1), nel modo che segue:
  - a) all'art.10, il 3° periodo del 5° comma "*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:*"  
è sostituito dal seguente:  
"Si elencano pertanto le percentuali complessive degli oneri che vengono usualmente stimati per le stime a Valore di Trasformazione assumendo, per la costruzione, un periodo di intervento edilizio mediamente pari ad anni 2 (due) ed assumendo, per l'acquisizione dell'area, un periodo di intervento edilizio mediamente pari: ad anni 3, per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico vigente; ad anni 4,3, per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico adottato; ad anni 5,3, per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico adottato; e conseguentemente:"
  - b) all'art.10, l'inciso di cui alla lettera a) del 5° comma:  
"*a) Oneri accessori relativi all'area (incognita) per:*
    - Spese notarili ed accessorie;
    - Interesse passivo annuo composto sul capitale investito;
    - Profitto, rischio imprenditoriale e spese generali;*complessivamente il 50% del valore dell'area;*"  
è sostituito dal seguente:  
"*a) Oneri accessori relativi all'area (incognita) per:*
    - Spese notarili ed accessorie;
    - Interesse passivo annuo composto sul capitale investito;

- Profitto, rischio imprenditoriale e spese generali;
  - 1) **complessivamente l' 84% del valore dell'area, per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico vigente;**
  - 2) **complessivamente il 139% del valore dell'area, per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico adottato;**
  - 3) **complessivamente il 193% del valore dell'area, per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico adottato; ”**
- c) all'art.11, il 2° periodo del 1° comma *“In ogni caso detto valore non potrà essere inferiore alla misura dell'8% del Ricavo di vendita sopra definito.”*  
 è sostituito dal seguente:  
*“In ogni caso detto valore non potrà essere inferiore: alla misura dell'8% (otto per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico vigente; alla misura del 6% (sei per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico adottato; alla misura del 5% (cinque per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico adottato.”;*
- d) all'art.11, dopo il 1° comma è aggiunto il 2° comma:  
 2. *“Il valore dell'area come innanzi determinato, nei casi di permuta con immobili anche futuri ed in considerazione della mole dell'intervento e della rilevanza economica del ricavo di vendita, è discrezionalmente incrementato dal Responsabile del IV Settore - Ufficio Patrimonio - in misura compresa tra il 10% e 20%.”;*
- e) l'art.16 *“3. 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 dal Consiglio comunale, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, in base all'andamento del mercato immobiliare.”*  
 è sostituito dal seguente:  
*“1. I valori medi unitari, i prezzi di costruzione, il tasso medio di rendimento immobiliare, i coefficienti correttivi dell'ubicazione e dell'esposizione, nonché la durata media dei periodi di intervento edilizio da utilizzare per le stime a valore di trasformazione, di cui al presente regolamento, sono aggiornati annualmente dal Consiglio comunale, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, in base all'andamento del mercato immobiliare.”.*
- 3) Approvare conseguentemente il testo coordinato del regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili, in sostituzione di quello approvato con deliberazione di Consiglio comunale 09 maggio 2002, n.24, apportante le modifiche di cui ai punti 1) e 2), allegato alla presente deliberazione (allegato “A”).
- 4) Dare atto che il regolamento di cui al punto 3) entrerà in vigore nel termine di cui all'art.14 dello Statuto Comunale.
- 5) Autorizzare il Responsabile del IV Settore – Patrimonio-, ai sensi dell'art.58 del

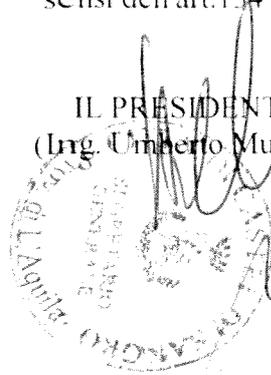
Decreto Legge 25 giugno 2008, n.112, convertito con modifiche in legge 6 agosto 2008, n.133, ad elaborare da subito il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2010-2012 secondo i criteri del Regolamento comunale di cui al punto 3), ancorché il medesimo non sia ancora entrato in vigore.

- 6) Dichiarare con separata votazione e con lo stesso della votazione come sopra già riportato la presente deliberazione urgente e, pertanto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4° del Dlgs 18 Agosto 2000 n.267.

IL PRESIDENTE  
(Ing. Umberto Mutolo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
(Avv. Angelo Caruso)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Franca Colella)



### **DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ho espresso parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità tecnica" per quanto di competenza.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV  
(ing. Elio Frabotta)

### **DICHIARAZIONE DI RESO PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ho espresso parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione in merito alla "regolarità contabile".

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL SETTORE II  
(Dott. Stefano D'Amico)

# 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

##### *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 etc), 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:
- 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 01/01/2010- nel modo che segue:
- in Euro 1.185,00, al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui);

- in Euro 1.311,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/2 (Abitazioni in villino, in villa ed. in genere, di utilizzo unifamiliare);
  - in Euro 656,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria Q/1 (Laboratori artigianali e locali assimilabili);
  - in Euro 598,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/1 (Magazzini e depositi);
  - in Euro 1.311,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/2 (Super market, grandi magazzini, ingrosso, mercati al minuto);
  - in Euro 1.070,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/1 (Alberghi, case albergo, residences);
  - in Euro 1.311,00 al mq. per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/2 (Ristoranti, bar, dancing);
  - in Euro 1.185,00 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 etec.), 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 69,00 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 12,00 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 etec.), di natura pertinenziale ad immobili di categoria K/2 ed X/2, è fissato:
- a) in Euro 127,00 al mq. fino alla concorrenza della superficie definita alla lettere a), 1° capoverso, 3° comma dell'art.4 del presente regolamento;
  - b) in Euro 35,00 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- 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.

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 Cav. Di Vitt.Veneto a P.zza Patini;
  - Via Antonella D'Aquino, limitatamente al largo d'innesto con via P.Napoli;
  - P.zza Patini;
- b) 1.15 per gli immobili prospettanti su adiacenti strade e/o piazza di:
  - P.zza Plebiscito;
  - P.zza 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°;
  - P.zza Giustino Fiocca;
  - Via XX Settembre, che va dall'innesto con Via Porta Napoli a quello di Via Lear;

- Via Riviera dal civ.1 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 De 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 de 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;
  - P.zza 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 SUOLI -

#### 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 01/01/2010 si assumono i seguenti costi unitari di costruzione, riferiti ad immobili realizzati con strutture ordinarie, aggiornati secondo le variazioni *ISTAT* dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati :
  - in Euro 656,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui);
  - in Euro 713,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria H/2 (Abitazioni in villino, in villa ed, in genere, di utilizzo unifamiliare);
  - in Euro 322,00 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 299,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/1 (Magazzini e depositi);
  - in Euro 598,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria K/2 (Super market, grandi magazzini, ingrosso, mercati al minuto);
  - in Euro 713,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/1 (Alberghi, case albergo, residences);
  - in Euro 713,00 al mq, per le unità immobiliari ricomprese nella categoria X/2 (Ristoranti, bar, dancing);
  - in Euro 656,00 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 forfetariamente 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, per la costruzione, un periodo di intervento edilizio mediamente pari ad anni 2 (due) ed assumendo, per l'acquisizione dell'area, un periodo di intervento edilizio mediamente pari ad anni 3, per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico vigente; ad anni 4,3, per gli

interventi indiretti previsti dal piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico adottato; ad anni 5,3, per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico adottato; e conseguentemente:

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;

**1) complessivamente l' 84% del valore dell'area, per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico vigente;**

**2) complessivamente il 139% del valore dell'area, per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal piano urbanistico adottato;**

**3) complessivamente il 193% del valore dell'area, per gli interventi indiretti previsti dal piano urbanistico adottato;**

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% (otto per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico vigente; alla misura del 6% (sei per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico vigente e per gli interventi diretti previsti dal Piano urbanistico adottato; del 5% (cinque per cento) del Ricavo di vendita per gli interventi indiretti previsti dal Piano urbanistico adottato.

2. Il valore dell'area come innanzi determinato, nei casi di permuta con immobili anche futuri ed in considerazione della mole dell'intervento e della rilevanza economica del ricavo di vendita, è discrezionalmente incrementato dal Responsabile del IV Settore - Ufficio Patrimonio - in misura compresa tra il 10% e 20%.

## **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**

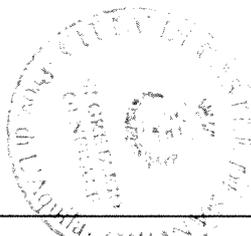
### **- VARIAZIONE DEI VALORI UNITARI E DEI PARAMETRI -**

1. I valori medi unitari, i prezzi di costruzione, il tasso medio di rendimento immobiliare ed i coefficienti correttivi dell'ubicazione e dell'esposizione, nonché la durata media dei periodi di intervento edilizio da utilizzare per le stime a valore di trasformazione, di cui al presente regolamento, sono aggiornati annualmente dal Consiglio comunale, prima dell'approvazione del bilancio di previsione, in base all'andamento del mercato immobiliare.

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 – 1° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li 18 FEB. 2010



Il Segretario Generale  
(Dott.ssa Franca Colella)

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. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li 18 FEB. 2010

L'Impiegato Addetto  
(Sig.ra Nicolina Santostefano)

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA

Per essere stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, per dieci giorni consecutivi a norma dell'art.134 – 3° comma – del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castel di Sangro, li \_\_\_\_\_

Il Funzionario Responsabile del Settore I  
(Fortunato Locci)