

Il Presidente introduce l'argomento iscritto al punto n. 1 dell'ordine del giorno concernente: "Modifiche ed integrazioni al vigente regolamento per la definizione dei criteri d'individuazione delle aree edificabili e di determinazione del valore ai fini dell'accertamento dell'ICI delle aree edificabili". Per l'illustrazione dell'atto concede la parola all'Assessore alle Finanze e al Bilancio Sig.ra Stefania Martini che relazione dettagliatamente sull'argomento. Al termine dell'intervento dell'Assessore, poiché nessun consigliere chiede la parola, il Presidente dichiara chiusa la fase dibattimentale;

Dopo di che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che l'articolo 52, del D. Lgs. n. 446 del 1997 prevede la facoltà per gli enti locali di disciplinare, con apposito regolamento, le proprie entrate tributarie ed extra-tributarie

che l'articolo 59, comma 1, lettera G) del D. Lgs. n. 446 del 1997 prevede la facoltà per gli enti locali di determinare, sempre con regolamento, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo in criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

che con delibera comunale n. 18 del 30/03/2009 è stato approvato il nuovo regolamento di disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

che con delibera comunale n. 21 del 31/03/2003 è stato approvato il regolamento per la definizione dei criteri d'individuazione delle aree edificabili e di determinazione del valore ai fini dell'accertamento dell'ICI;

che in relazione all'attività di accertamento da svolgere è emersa la necessità di stabilire nuovi criteri ed indizzi per procedere alla verifica degli immobili ricadenti nella zona industriale ed artigianale, nelle zone residenziali nonché degli immobili in corso di costruzione, oltre la previsione di riduzioni per la presenza di vincoli all'edificazione e alle esenzioni per i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli il tutto come sinteticamente rappresentato dagli schemi seguenti che vanno a modificare l'allegato A di cui all'articolo 8 ad oggetto << modalità istruttoria per le attività di verifica tributaria >> del vigente regolamento delle aree edificabili, approvato con il citato atto del consiglio comunale n. 21 del 31/03/2003:

1) ZONA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE:

Destinazione	(*) Valore a mq. in presenza di piani e assegnazione	(*) Valore a mq. in assenza di piani e assegnazione
Zona D (zone a destinazione produttiva)	€ 25,00	€ 17,50
Zona D (zone a destinazione produttiva vincolata)	€ 25,00	€ 12,50
Zona D (zone a destinazione produttiva intensiva)	€ 30,00	€ 15,00
Zona D (zone a destinazione logistica)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zone a destinazione mista)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zone a servizi)	€ 25,00	€ 12,50



2) ZONE RESIDENZIALI:

Valore a mq. in assenza di piani (1)	Valore a mq. in presenza di piani (2)	Valore a mq. in assenza di piani (1) con riduzioni	CR	€ 33,00	€ 53,63	€ 16,50
			C1	€ 36,00	€ 58,50	€ 18,00
			C2	€ 27,00	€ 43,88	€ 13,50
			C3	€ 12,00	€ 17,46	€ 6,00
			CDR-CDU	€ 60,00	€ 97,50	€ 30,00
			B	€ 82,50	€ 120,00	€ 41,25
			Piani Di Zona (P.e.P.) 2004-2014 Cmp. C1	€ 36,00	€ 58,50	€ 18,00
			Piani Di Zona (P.e.P.) 2004-2014 Cmp. C2	€ 27,00	€ 43,88	€ 13,50

3) FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE:

Destinazione	F2 (unità colabenti)	F3 (fabbricati in corso di costruzione)
Valore a mq. (tab.1)	€ 96,00	€ 156,00

COEFFICIENTI F3 - F2:

Descrizione tipologia fabbricato	Coefficiente	Importo al mq.
F3 Unità complete abitate	1.8	€ 280,8
F3 Unità complete ma mancante di servizi tipo acqua, elettricità, etc.	1.6	€ 249,6
F3 Strutture in cemento armato, muratura o altre tipologia simile	1.0	€ 156,00
F3 Pertinenze, garage, cantina, rimesse agricole e simili	0.7	€ 109,20
F3 Unità con destinazione d'uso tipo, comm.-artig. (C1 - C3)	2	€ 312,00
F2 Manufatti completi di struttura portante e copertura	1	€ 96,00
F2 Manufatti incompleti di struttura portante e copertura	0,6	€ 57,60

RIDUZIONI:

In assenza di piani attuativi si applicano i seguenti coefficienti di riduzioni come descritti nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31.03.2003.

Descrizione vincoli sui quali applicare i coefficienti di riduzione: Coefficiente di riduzione

Vincolo paesaggistico ex L. 431 del 08/08/85 e s.m.i. distanza dai fiumi a ml. 150.

Arete vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fasce B1; B2; B3; e C) 50%

V. di zona, F. di zona, e sovrapposizioni verde e servizi (nel comprensorio) e 50%

piani di zona P.e.e.P. (2004-2014) Arete Destinate a Verde e Servizi 50%

Zone soggette a limitazioni ai sensi della L. 4.2.63 n. 58 (vincolo aeroportuale) 50%

Per le arete attraversate da linee elettriche ad alta tensione; 50%

Lotti provvisi di piano particolareggiato approvato e ricadenti in zone V e P 50%

(Arete industriali) 50%

Zona D a servizi, zona D a destinazione mista, zona D a destinazione 50%

intensiva produttiva, zona D a destinazione produttiva vincolata e zona 30%

logistica, in assenza dei piani attuativi. Lotti in zona D a destinazione produttiva non assegnati

N.B.: Le riduzioni non sono accorpabili, in caso di concomitanza di situazioni diverse, viene applicata la riduzione più favorevole al contribuente.

ESENZIONI:

Arete vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fasce A)
 Strade di PRG, viali comuni (all'interno del comprensorio)
 Arete attraversate da acquedotto, fognature oggetto di esproprio attuato
 Piano particolareggiato SIF lettere G1 e G2 (preesistenze abitative)
 CE (area agricola), comune rientrante nella area Montane e di collina **
 Coltivatori diretti e imprenditori agricoli, tale esenzione si estende
 anche ai coltivatori della stessa particella di terreno purché lo stesso venga
 utilizzato dal titolare dell'impresa per l'uso agricolo al 100% ***

Dato atto, altresì, necessario per omogeneità recepire le previsioni vigenti nel regolamento Ici approvato con delibera consiliare n. 18 del 30/03/2009, riguardo:

a. all'esonero del versamento qualora l'importo relativo ad un singolo anno d'imposta non sia superiore a €12,00 cumulativo per i fabbricati e le aree edificabili in possesso;
 b. la circostanza che non si fa luogo ad accertamento per l'area edificabile compresa nei 5 metri lineari dal perimetro dell'unità immobiliare, anche se catastalmente distinta da quest'ultima;

Richiamato l'articolo 52, del D.Lvo n.446 del 1997 per quanto attiene alla potestà regolamentare dei Comuni;

Visto il Tuel, approvato con il D.lgs n. 267 del 2000;

Visto il parere favorevole espresso in data 18.11.2011 dal Dirigente del settore Dr. Claudio Carbone in ordine alla regolarità tecnica dell'atto ed il parere favorevole espresso in pari data dal Dirigente del Settore Finanze, Dr. Andrea Manchi in ordine alla regolarità contabile dell'atto, resi ai sensi dell'art. 49 del Tuel, approvato con il D.lgs n. 267 del 2000; (All. 1)

Visto il parere favorevole espresso dalla I Commissione consiliare nella seduta del 25.11.2011; (All.2)

Ossevato che le Circosezioni comunali non hanno espresso i pareri richiesti; (All.3 - All.4 - All.5)

Con voti favorevoli 16, astenuti 8 (Piacentini, Lunghi, De Santis, Bracaglia, Ceccarelli, Magliocchetti, Zacccheddu, Mastrangeli), espressi per appello nominale, il cui esito è stato accertato e proclamato dal Presidente,

DELIBERA

1) di approvare il nuovo allegato A di cui all'articolo 8 ad oggetto << modalità istruttoria per le attività di verifica tributaria >> del vigente regolamento delle aree edificabili, approvato con atto del consiglio comunale n. 21 del 31/03/2003, come appresso indicato:

1) ZONA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE:

Destinazione	(*) Valore a mq. in presenza di piani e assegnazione	(*) Valore a mq. in assenza di piani e assegnazione
Zona D (zone a destinazione produttiva)	€ 25,00	€ 17,50
Zona D (zone a destinazione produttiva vincolata)	€ 25,00	€ 12,50
Zona D (zone a destinazione produttiva intensiva)	€ 30,00	€ 15,00
Zona D (zone a destinazione logistica)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zone a destinazione mista)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zone a servizi)	€ 25,00	€ 12,50

2) ZONE RESIDENZIALI:

Valore a mq. in assenza di piani (1)	Valore a mq. in presenza di piani (2)	Valore a mq. in assenza di piani (1) con riduzioni
CR	€ 33,00	€ 16,50
CI	€ 36,00	€ 18,00
C2	€ 27,00	€ 13,50
C3	€ 12,00	€ 6,00
CDR-CDU	€ 60,00	€ 30,00
B	€ 82,50	€ 41,25
Piani Di Zona (P.e.P.) 2004-2014 Cmp. C1	€ 36,00	€ 18,00
Piani Di Zona (P.e.P.) 2004-2014 Cmp. C2	€ 27,00	€ 13,50

3) FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE:

Destinazione	Valore a mq. (tab.1)
F2 (unità colabenti)	€ 96,00
F3 (fabbricati in corso di costruzione)	€ 156,00

COEFFICIENTI F3 - F2:

Descrizione tipologia fabbricato	Coefficiente	Importo al mq.
F3 Unità complete abitate	1.8	€ 280,8
F3 Unità complete ma mancante di servizi	1.6	€ 249,6
F3 tipo acqua, elettricità, etc.		
F3 Strutture in cemento armato, muratura o	1,0	€ 156,00
F3 altre tipologia simile		
F3 Pertinenze, garage, cantina, rimesse	0,7	€ 109,20
F3 agricole e simili		
F3 Unità con destinazione d'uso tipo, comm.-artig. (C1 - C3)	2	€ 312,00
F2 Manifatti completi di struttura portante	1	€ 96,00
F2 Manifatti incompleti di struttura	0,6	€ 57,60
F2 Manufatti incompleti di struttura portante e copertura		

RIDUZIONI:

In assenza di piani attuativi si applicano i seguenti coefficienti di riduzioni come descritti nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31.03.2003.

Descrizione vincoli sui quali applicare i coefficienti di

Coefficiente di riduzione

50%

Vincolo paesaggistico ex. L. 431 del 08/08/85 e s.m.i. distanza dai fiumi a ml.

50%

Arete vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fasce B1; B2; B3; e C) V. di zona, F. di zona, e sovrapposizioni verde e servizi (nel comprensorio) e

50%

piani di zona P.e.e.P. (2004-2014) Arete Destinate a Verde e Servizi

50%

Zone soggette a limitazioni ai sensi della L. 4.2.63 n. 58 (vincolo aeroporuale)

50%

Per le are attraversate da linee elettriche ad alta tensione;

50%

Lotti provvisi di piano particolareggiato approvato e ricadenti in zone V e P

50%

Zona D a servizi, zona D a destinazione mista, zona D a destinazione intensiva produttiva, zona D a destinazione produttiva vincolata e zona

50%

logistica, in assenza dei piani attuativi.

30%

Lotti in zona D a destinazione produttiva non assegnati

N.B. : Le riduzioni non sono accorpabili, in caso di concomitanza di situazioni diverse, viene applicata la riduzione più favorevole al contribuente.

ESENZIONI:

ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE

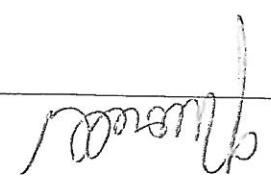
- Aree vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fascia A)
- Strade di PRG, viali comuni (all'interno del comprensorio)
- Aree attraversate da acquedotto, fognature oggetto di esproprio attuato
- Piano particolareggiato SIF lettere G1 e G2 (preesistenze abitative)
- CE (area agricola), comune rientrante nella area Montane e di collina **
- *Coltivatori diretti e imprenditori agricoli, tale esenzione si estende anche ai coimpegnatari della stessa particella di terreno purché lo stesso venga utilizzato dal titolare dell'impresa per l'uso agricolo al 100%*** ***

- esonerato del versamento qualora l'importo relativo ad un singolo anno d'imposta non sia superiore a € 12,00 cumulativo per i fabbricati e le aree edificabili in possesso;
- non si fa luogo ad accertamento per l'area edificabile compresa nei 5 metri lineari dal perimetro dell'unità immobiliare, anche se catastalmente distinta da quest'ultima.
- 2) d'inviare il presente atto, unitamente al Regolamento per la definizione dei criteri di individuazione delle aree edificabili e di determinazione del valore ai fini dell'accertamento Ici, che le recepisce, entro 30 giorni dalla sua adozione, al Ministero delle Finanze per il successivo controllo di legittimità e renderlo pubblico mediante avviso sulla gazzetta ufficiale, ai sensi dell'articolo 52, comma 2, del D.lgs n. 446 del 1997.

Approvato e sottoscritto :

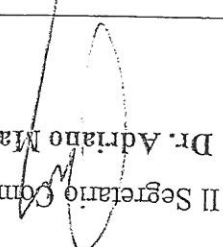
Gerarda Morelli

Il Presidente



Il Segretario Comunale

Dr. Adriano Marini



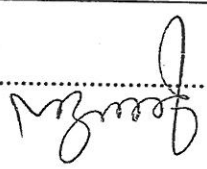
PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U. 18.08.2000, n. 267.

Per Il Segretario Comunale

Il Funzionario Incaricato

Ferrari Enrica



15 DIC. 2011

Il,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto di legge.

Il Segretario Comunale

Dr. Adriano Marini



2 GEN. 2012

La,

**Regolamento per la definizione dei criteri
d'individuazione delle aree edificabili e di
determinazione del valore ai fini dell'accertamento
dell'ici delle aree edificabili**

COMUNE DI FROSINONE
Allegato alla deliberazione
n. 41 del 5 DIC. 2011

ART. 1 OGGETTO E SCOPO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di individuazione delle aree fabbricabili e comunque soggette all'imposta comunale sugli immobili, nonché i criteri e modalità di valutazione delle stesse ai fini ICI.

ART. 2 DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

1. Per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopi edificatori in base agli strumenti urbanistici generali (quali il Piano Regolatore Generale o PUCG) o attuativi (quale il Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione ed altri piani attuativi o PUOC), ovvero sulla base delle possibilità effettive di edificazione individuate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

2. Non vengono considerate edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici di carattere permanente, di natura pubblica o privata, che escludono la possibilità di costruire edifici classificabili in catasto nei gruppi A, B, C, o D o di verde pubblico, salvo che i predetti vincoli costituiscano unicamente vincoli di distanza o di destinazione che non pregiudicano la costruzione delle cubature, derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità individuato dallo strumento urbanistico, in sito a ciò idoneo.

3. Vengono assoggettati a tassazione i terreni edificabili inferiori al lotto minimo, ove previsto, considerando tuttavia tale condizione ai fini dell'accertamento del valore.

4. Nel caso di ristrutturazione di un fabbricato con demolizione e ricostruzione, l'area di risulta è considerata area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato, se antecedente a tale data.

5. L'ufficio preposto, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile sulla base dello strumento urbanistico vigente.

ART. 3 CALCOLO DEL VALORE AI FINI ICI DELLE AREE EDIFICABILI

1. Il valore delle aree edificabili viene ricavato dal calcolo del volume realizzabile in funzione della destinazione dell'area nel P.R.G. o PUCG, o nello strumento urbanistico attuativo, e del relativo indice di fabbricabilità previsto dai predetti strumenti urbanistici, dal valore medio della costruzione per metro quadrato lordo, dal coefficiente di qualità riferito alle caratteristiche qualitative e ubivariate dell'area stessa, e dall'incidenza del valore dell'area rispetto al valore della costruzione realizzabile.
2. Il valore così calcolato verrà ridotto in percentuale in base alla effettiva capacità edificatoria dell'area rispetto agli strumenti urbanistici vigenti.
3. Ove non sia vigente lo strumento urbanistico attuativo, si applica pertanto la seguente formula, ove:

It = Indice territoriale della zona omogenea (comprensorio) in cui ricade l'area

Vol = volumetria massima realizzabile per la particella in esame

Sup. Ed. = superficie edilizia complessiva realizzabile

Val. medio = valore medio della costruzione per metro quadrato

Coeff. qualità = coefficiente determinato in funzione delle caratteristiche qualitative dei comprensori di appartenenza alla particella, avendo riguardo ai servizi presenti, l'orografia del terreno e alla ubicazione dello stesso nell'ambito comunale (centrale, semiperiferica, periferica)

Coeff. rapporto = coefficiente relativo all'incidenza del valore dell'area rispetto al valore della costruzione realizzabile

Valore = valore complessivo dell'area edificabile

formula

sup. area x It = Vol. : 3,20 Sup. Ed. x Val. medio x Coeff. qualità x Coeff. rapporto = Valore

4. Al valore come sopra determinato si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,80 (e pertanto il valore finale sarà pari a valore x 0,80), ove il terreno non sia suscettibile di edificazione diretta, bensì subordinata a strumento attuativo.

5. Al valore come precedentemente determinato si applica inoltre un coefficiente di riduzione pari a 0,70, in luogo di 0,80, qualora il terreno non risulti inserito nella programmazione edificatoria del Comune (Programma Pluriennale di Attuazione o componente programmatrice del PUCG o PUOC) nel quinquennio successivo alla data di applicazione dell'imposta.

6. I coefficienti di qualità e di rapporto, il valore medio e il valore dell'area edificabile (al netto dei costi di trasformazione) sono deliberati annualmente con deliberazione di G.C.

ART. 4 DECORRENZA

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Regolatore Generale o al PUCG, l'imposta si applica dal momento dell'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

2. Per le aree che non saranno più classificabili da varianti al Piano Regolatore Generale o PUCG, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero nei casi previsti dalla normativa citata nell'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del D.Lgs. 504/92, 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 costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

ART. 5 INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

1. In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'area edificabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione, l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.

2. Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella derivata dal calcolo sulla base imponibile determinabile dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta dall'espropriato.

ART. 6 SOGGETTI PASSIVI

1. Soggetti passivi dell'imposta sono il proprietario di immobili, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso o abitazione sugli stessi anche se non residenti nel territorio dello Stato o se non hanno ivi la sede legale o amministrativa o non vi esercitano l'attività.

2. Per gli immobili concessi in superficie, enfiteusi o locazione finanziaria soggetto passivo è il concedente con diritto di rivalsa, rispettivamente, sul superficiario, enfiteuta o locatario, nel caso di concessione su aree demaniali soggetto passivo è il concessionario. In caso di affitto di azienda, il titolare della azienda stessa è il soggetto passivo del tributo.

3.

ART. 7 SOGGETTO ATTIVO

1.1 I soggetti attivi dell'imposta è il Comune di Frosinone in cui insiste, interamente o prevalentemente la superficie dell'immobile oggetto di imposizione. La prevalenza viene intesa per una quota parte superiore al 50% della superficie dell'immobile.

2. Nel caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni si considera soggetto attivo il Comune nell'ambito del cui territorio risulta ubicato l'immobile al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

ART. 8 MODALITA' ISTRUTTORIA PER LE ATTIVITA' DI VERIFICA TRIBUTARIA

1) Per lo svolgimento delle attività istruttorie di verifiche tributarie, l'ufficio Tributi ed i competenti uffici tecnici, dovranno attenersi agli indirizzi formulati nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento;

2) Nell'applicazione delle sanzioni tributarie per le violazioni accertate sulla materia disciplinata dal presente regolamento, l'ufficio tributi non dovrà applicare le sanzioni tributarie previste per i soli contribuenti che non hanno effettuato il versamento e la relativa denuncia sulle aree fabbricabili in base agli atti amministrativi in loro possesso per i quali non era previsto alcun obbligo per il tributo in oggetto. In tali casi l'ufficio tributi è tenuto a richiedere la sola imposta ed i relativi interessi dovuti per legge, previa verifica della documentazione in possesso del contribuente.

ALLEGATO "A"

Oggetto: Indirizzi da adottare per l'identificazione e la valutazione delle aree soggette a contributo I.C.T..

1) ZONA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE:

Destinazione	(*) Valore a mq. in presenza di piani e assegnazione	(*) Valore a mq. in assenza di piani e assegnazione
Zona D (zona a destinazione produttiva)	€ 25,00	€ 17,50
Zona D (zona a destinazione produttiva vincolata)	€ 25,00	€ 12,50
Zona D (zona a destinazione produttiva intensiva)	€ 30,00	€ 15,00
Zona D (zona a destinazione logistica)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zona a destinazione mista)	€ 18,00	€ 9,00
Zona D (zone a servizi)	€ 25,00	€ 12,50

2) ZONE RESIDENZIALI:

Valore a mq. in assenza di piani (1)	Valore a mq. in presenza di piani (2)	Valore a mq. in assenza di piani (1) con riduzioni
CR € 33,00	€ 53,63	€ 16,50
C1 € 36,00	€ 58,50	€ 18,00
C2 € 27,00	€ 43,88	€ 13,50
C3 € 12,00	€ 17,46	€ 6,00
CDR-CDU € 60,00	€ 97,50	€ 30,00
B € 82,50	€ 120,00	€ 41,25
Piani Di Zona (P.e.R.) 2004-2014 Comp. C1	€ 36,00	€ 18,00
Piani Di Zona (P.e.R.) 2004-2014 Comp. C2	€ 27,00	€ 13,50

3) FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE:

Valore a mq. (tab. I)	Destinazione	F2 (unità colabenti)	F3 (fabbricati in corso di costruzione)
€ 96,00			€ 156,00

METODOLOGIA PER LA DEFINIZIONE DEI VALORI VENALI DEI FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE:

Per la determinazione del valore a mq. per i fabbricati F2 e F3 sono stati presi in considerazione i valori delle zone di espansione CR, C1, C2, CDR-CDU, applicati anche alle restanti zone tipo B, C3 e CE (agricola) come illustrato nella sottostante tabella illustrativa dei valori venali di comune commercio e, specificatamente. Per le unità colabenti sono stati presi in considerazione i valori in assenza del piano attuativo.

Metodologia per la definizione del valore venale a Mg. di area di sedime (vedi tabella illustrativa dei valori venali di comune commercio residenze - industriale artigianale):

Val.mq. F2 = valore I*(assenza dei piani attuativi) : superficie edificabile = 3300:34,375= € 96,00

Val.mq. F3 = valore 2* (presenza di piani attuativi) : superficie edificabile = 5362,50:34,375= € 156,00

Nb: Calcolo riferito alla Zona di espansione CR che è eguale alle zone C1-C2-CDR-CDU, per le zone B, C3 e zona agricola CE valgono i stessi valori.

Tabella illustrativa dei valori venali di comune commercio residenze :

Zona	Indice Territ.	Sup. Particella	Volume	Superficie Edificabile	Costo a mq. €	Estensione	Piani approvati	
CR	1,1	100	110	34,375	€ 13.750,00	1,00	0,15	
C1	1,2	100	120	37,5	€ 15.000,00	1,00	0,15	
C2	0,9	100	90	28,125	€ 11.250,00	1,00	0,15	
C3	0,15	100	15	4,6875	€ 1.875,00	1,00	0,15	
CDR-CDU	2	100	200	62,5	€ 25.000,00	1,00	0,15	
B	2	100	200	62,5	€ 25.000,00	1,00	0,15	
Zona	Possibilità edificatoria	Edificabilità	Urbanizzazione	Ubicazione	Valore (1*) in assenza dei piani attuativi	Valore (2*) in presenza dei piani attuativi	Valore (1) a mq.	Valore (2) a mq.
CR	0,05	0	0,09	0,1	€ 3.300,00	€ 5.362,50	€ 33,00	€ 53,63
C1	0,05	0	0,09	0,1	€ 3.600,00	€ 5.850,00	€ 36,00	€ 58,50
C2	0,05	0	0,09	0,1	€ 2.700,00	€ 4.387,50	€ 27,00	€ 43,88
C3	0,05	0	0,09	0,1	€ 618,75	€ 900,00	€ 12,00	€ 17,46
CDR-CDU	0,05	0	0,09	0,1	€ 6.000,00	€ 9.750,00	€ 60,00	€ 97,50
B	0,05	0	0,18	0,1	€ 8.250,00	€ 12.000,00	€ 82,50	€ 120,00

IT	sup partic	Volume	sup edili
Indice territoriale, dato dall'indice di zona del PRG			
superficie della particella ricadente nella zona di piano			
Volume diviso per l'altezza utile di piano 3,2			
Zona CE - destinazione agricola			
Estensione applica un coeff. in base all'estensione dell'area 1,00 - Per una superficie fino a 1000 mq.			
applica un coeff. in base all'estensione dell'area 0,90 - Per una superficie da 1.001 mq. fino a 5.000 mq.			
applica un coeff. in base all'estensione dell'area 0,80 - Per una superficie da 5.001 mq. fino a 10.000 mq.			
applica un coeff. in base all'estensione dell'area 0,75 - Per una superficie da 10.001 mq. fino a 25.000 mq.			
costo mq. €			
€ 400,00, € 350,00, € 250,00, € 250,00, € 175,00, € 125,00 per aree con particolari difficoltà di trasformazione (orografia ubicazione etc.)			
costo mq. €			
post. Edific. assegna un coeff. 0,05 se nella particella è possibile edificare			
Edificabilità assegna un coeff. 0,10 se l'edificazione è diretta o subordinata a piani attuativi			
urbano assegnato un coeff. 0,15 in presenza di Piani Attuativi e/o Piani Particolareggiati approvati			
Ubicazione assegna un coeff. 0,10 se l'area ricade in zona centrale			
assegna un coeff. 0,05 se l'area ricade in zona intermedia			
assegna un coeff. 0,05 se l'area ricade in zona periferica			
Valore (1) in assenza di piani: Uguale alla moltiplicazione del costo a mq. per la somma dei coefficienti, moltiplicati a loro volta per il coefficiente di estensione			
coefficiente di estensione			
Valore (2) in presenza di piani: Uguale alla moltiplicazione del costo a mq. per la somma dei coefficienti, moltiplicati a loro volta per il coefficiente di estensione			
ZONA D - Attuazione del P.R.T. Art. 9 - Il Consorzio può provvedere alla formazione ed approvazione dei piani attuativi di cui al successivo art. 17, nonché dei progetti delle infrastrutture interne ed esterne agli agglomerati, anche se non espressamente previste nelle tavole di piano ivi comprese la realizzazione degli stessi. Detti piani particolareggiati attuativi del P.T.R., ex L. 1150/1942 art. 23 possono essere predisposti a cura e spese di privati e proposti al consorzio che li adotta e li approva con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. 02/07/1987 nr. 36.			
Indice di utilizzazione: S.A. min = mq 2500 ; I.C. max = mq/mq 0,50 ; I.C. min = mq/mq 0,20			

Zona D (zona a destinazione produttiva)
 Descrizione : All'interno di detta zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art. 8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali e artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per servizi del personale, aree per la sosta e la manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti dell'azienda, anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo. Sono altresì consentiti spazi aziendali, gestiti dalla società titolare dell'assegnazione del consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq., accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti dell'azienda. (non sono necessari i Piani Attuativi).

Zona D (zona a destinazione produttiva intensiva)
 Descrizione : All'interno della zona sono altresì previsti alcune sotto-zone denominate: zona produttiva intensiva, ove possono insediarsi industrie a schiera e/o incubatori di aziende per la locazione di attività produttive come elencate all'art. 8 Zone Produttive. Nelle Zone Produttive intensive, restano confermati gli indici come sopra indicati ad eccezione dell'indice di Copertura massimo (I.C. max) che è assunto pari 0,70 mq/mq. L'attivazione delle Zone Produttive intensive, è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Attuativo da redigersi a cura del Consorzio o su istanza motivata del privato.

Zona D (zone a destinazione produttiva vincolata)
 Descrizione : Negli Agglomerati Industriali sono individuati i limiti delle aree che l'Autorità di Bacino del fiume Liri-Garigliano e Volturino a sottoposto a Vincolo Idrogeologico con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Rischio Idraulico (PSAI-RI). Le zone quindi individuate come produttive dal precedente art. 9 e incluse nelle predette fasce vengono classificate come Zone Produttive Vincolate ed ogni intervento è comunque subordinato al parere dell'Autorità di Bacino del fiume Liri e Garigliano con sede in Napoli.

Zona D (zona a destinazione mista)
 Descrizione : Si identificano in tali zone quella parte del territorio degli Agglomerati Industriali ove, per motivi e cause di diversa natura, si sono avuti fenomeni di la Zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: per le attività produttive si applica la relativa norma, per le attività di servizio e le residenze, sono consentiti interventi di compensazione tra funzioni ed utilizzazioni urbanistiche diverse: produttive, servizi, abitazione commercio ecc. In attesa del Piano Urbanistico Operativo Consorzile (P.U.O.C.), la Zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: per le attività produttive si applica la relativa norma, per le attività di servizio e le residenze, sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente.

Zona D (zona per servizi)
 Descrizione : Le zone per servizi, previste dal P.T.R. e articolate in più aree localizzate nell'ambito dei 5 agglomerati industriali sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 9 - zone per servizi.

Zona D (Art. 18 - Recupero stabilimenti dismessi - Industrie a schiera - Incubatori)
 Descrizione : Per il recupero degli stabilimenti dismessi, come definiti al precedente art. 12, possono essere proposti progetti di ristrutturazione ivi compreso il frazionamento per l'allocatione di attività ammesse come elencate all'art. 8 zone produttive, esercitate da più unità produttive di minore grandezza. Sono anche consentiti sempre per le attività elencate all'art. 8 zone produttive, nuovi insediamenti ove ogni singolo società, consorzio d'impresa, realizza un intero complesso di natura condominiale (edifici con finalità d'incubatore d'azienda).

Zona D (zona logistica)
 Descrizione : La destinazione d'uso di tale zona è finalizzata alla realizzazione di un "sistema logistico integrato" (SLI). In tale zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo, attraverso un "Piano per insediamenti Logistici", esteso all'intera zona. In attesa del Piano Urbanistico Operativo Consorzile (P.U.O.C.), la Zona viene regolata dalla seguente norma transitoria: per le attività produttive si applica la relativa norma, per le attività di servizio e le residenze, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente.

Zona D (fascia di rispetto)
 Descrizione : Nelle aree confinanti alle zone destinate alle attività produttive degli agglomerati è fatto assoluto divieto di nuove edificazioni destinate alla permanenza stabile delle persone per una fascia esterna al limite dell'agglomerato per una profondità di mq. 30. Comunque la superficie di detta fascia, può concorrere alla determinazione delle eventuali cubature realizzabili oltre la predetta fascia, secondo le norme del Piano Regolatore Comunale e può essere utilizzata secondo le indicazioni del PRG Comunale ad esclusione delle residenze - Per gli edifici e le opere esistenti alla data di adozione del presente P.T.R. si applica comunque il disposto del precedente art. 20 - zone intercluse.

Legenda: Definizioni Urbanistiche ed Edilizie art. 12.

S.T. Superficie Territoriale : E' la superficie totale di ciascun agglomerato industriale, misurata in Ha.
 S.F. Superficie Fondiaria : E' la superficie asservita ad ogni edificio comprendente un a più particelle direttamente confinanti, misurata in mq.
 S.A. Superficie Assegnata : E' la superficie misurata in mq.
 S.P. Superficie Pubblica : E' la superficie misurata in mq. degli spazi destinati ad uso Pubblico, attrezzature collettive, etc.
 S.C. Superficie Coperta : E' la proiezione verticale misurata in mq., del perimetro esterno degli edifici inclusi gli sbalzi chiusi, i portici, le tettoie e le verande.
 I.C. Superficie Coperta : Si definisce il rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Assegnata.
 V.E. Volume di un Edificio : Si definisce volume di un edificio, la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura moltiplicata per l'altezza.
 H. Altezza di un Edificio : La differenza espressa in ml. tra il piano di campagna e la quota di calpestio o di estradosso del solaio di copertura.
 D.C. Distacco dai Confini : La misura espressa in ml. della minima distanza tra il perimetro richiudente la S.C. ed il confine Catastale della S.A.
 D.E. Distacco tra gli Edifici : La misura espressa in ml. della distanza tra il perimetro richiudente a S.C. ed il confine stradale.
 D.S. Distacco dalle Strade : La misura espressa in ml. della distanza tra il perimetro richiudente a S.C. e l'angolo inviluppo degli edifici.
 Vp. Veranda Privata : L'area espressa in mq. destinata ad accogliere essenze arboree e lasciata a prato ed aiuole almeno pari al 10% dell' S.C.
 Manufatto Dismesso : Edificio Industriale o Artigianale abbandonato ed in disuso per almeno un anno, che ha perso i requisiti essenziali per la fruibilità.

Descrizione tipologia fabbricato	Coefficiente	Importo al mq.
F3 Unità complete abitate	1.8	€ 280,8
F3 Unità complete ma mancante di servizi tipo acqua, elettricità, etc.	1.6	€ 249,6
F3 Strutture in cemento armato, muratura o altra tipologia simile	1.0	€ 156,00
F3 Pertinenze, garage, cantina, rimesse agricole e simili	0.7	€ 109,20
F3 Unità con destinazione d'uso tipo, comm- artig. (C1 - C3)	2	€ 312,00
F2 Manufatti completi di struttura portante e copertura	1	€ 96,00
F2 Manufatti incompleti di struttura portante e copertura	0,6	€ 57,60

RIDUZIONI:

In assenza di piani attuativi si applicano i seguenti coefficienti di riduzioni come descritti nell'allegato A alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31.03.2003.

Descrizione vincoli sui quali applicare i coefficienti di riduzione

Coefficiente di riduzione

Vincolo paesaggistico ex L. 431 del 08/08/85 e s.m.i. distanza dai fiumi a ml. 150.	50%
Arete vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fasce B1; B2; B3; e C) V. di zona, F. di zona, e sovrapposizioni verde e servizi (nel comprensorio) e piani di zona P.e.c.P. (2004-2014) Arete Destinate a Verde e Servizi	50%
Zone soggette a limitazioni ai sensi della L. 4.2.63 n. 58 (vincolo aeroporuale)	50%
Per le aree attraversate da linee elettriche ad alta tensione;	50%
Lotti provvisti di piano particolareggiato approvato ricadenti in zone V e P (Aree industriali)	50%
Zona D a servizi, zona D a destinazione mista, zona D a destinazione intensiva produttiva, zona D a destinazione produttiva vincolata e zona logistica in assenza dei piani attuativi.	50%
Lotti in zona D a destinazione produttiva non assegnati	30%

N.B.: Le riduzioni non sono accorpabili, in caso di concomitanza di situazioni diverse, viene applicata la riduzione più favorevole al contribuente.

ESENZIONI:

- Aree vincolate dall'Autorità di Bacino art. 29 (fasce A)
- Strade di PRG, viali comuni (all' interno del comprensorio)
- Aree attraversate da acquedotto, fognature oggetto di esproprio attuato
- Piano particolareggiato SIF lettere G1 e G2 (preesistenze abitative)
- CE (area agricola), comune rientrante nella aree Montane e di collina **
- Coltivatori diretti e imprenditori agricoli, tale esenzione si estende anche ai contestati della stessa particella di terreno purché lo stesso venga utilizzato dal titolare dell'impresa per l'uso agricolo al 100%***
- esonero del versamento qualora l'importo relativo ad un singolo anno d'imposta non sia superiore a € 12,00 cumulativo per i fabbricati e le aree edificabili in possesso;
- non si fa luogo ad accertamento per l'area edificabile compresa nei 5 metri lineari dal perimetro dell'unità immobiliare, anche se catastalmente distinta da quest'ultima.

ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE
ESENTE