

Codice fiscale 92007300608 - Partita IVA 00274930601
Telef. (0775) 806002- FAX (0775) 228043
Piazza E. Biondi CAP 03017 MOROLO
Cep: 11968039

E-Mail: area tecnica@comune.morolo.fr.it
Pec: ut.morolo@pec.it



COMUNE DI MOROLO

Provincia di Frosinone

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta sugli immobili (IMU) istituita con Decreto legislativo n° 23 del 14/3/2011.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dal competente Ufficio del Territorio che costituiscono il parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta I.C.I.

Per determinare il valore delle aree edificabili in maniera puntuale occorre procedere attraverso le indicazioni fornite dalla normativa sopra richiamata, determinare i valori corrispondenti alla reale situazione di mercato.

Il Comune, seguendo le indicazioni della normativa deve individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti uno strumento per il versamento dell'imposta dovuta in modo da ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato e di riferimento.

La metodologia utilizzata per determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992, è stata la seguente:

1. Zona territoriale omogenea secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale Generale adottato con deliberazione consiliare n° 19 in data 4/10/2017;
2. Destinazione d'uso consentita;
3. prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella determinazione dei valori di stima pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge, adottando criteri di valutazione mirati a rendere corretti e veritieri i valori di riferimento delle aree edificabili per ciascuna zona di PUCG.

Il territorio comunale, ai fini della gestione urbanistica, è suddiviso nelle seguenti zone, per la cui individuazione è necessario l'utilizzo delle tavole di PUCG nelle quali sono riportate la destinazione d'uso e quindi l'edificabilità o meno delle stesse:

- Zona A: Centro Storico

La zona A comprende la parte del territorio comunale in cui sussistono valori ambientali, storici e culturali da salvaguardare ed è a prevalente destinazione residenziale.

Per tale zona, coincidente con la perimetrazione del PRG vigente, l'AC ha approvato un Piano Particolareggiato Esecutivo con DCC n. 8 del 18.02.2015.

A tale zona si applica la disciplina urbanistica prevista nel relativo strumento attuativo.

Zona B1: di completamento in aree di tutela paesistica

La zona B1 comprende parti del territorio comunale parzialmente edificate delimitate ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/68. Le aree che ricadono nelle fasce di rispetto del fosso S. Angelo sono state declassificate dalla Regione Lazio nell'ambito della redazione del PTPR con l'obbligo di "un piano attuativo complessivo corredato da SIP".

La categoria di destinazione urbanistica della Zona B1 è di tipo residenziale.

Sono consentite altresì destinazioni d'uso di tipo commerciale, direzionale, ricreative, ricettive, religiose, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi nonché attività artigianali di servizio ed altri usi integranti la funzione residenziale compatibili per dimensioni, ubicazione e caratteristiche funzionali con la destinazione di zona.

- Zona B2: Aree sature

La zona B2 comprende parti del territorio comunale parzialmente edificate delimitate ai sensi dell'art. 2 del DM n. 1444/68 che risultano definite nella conformazione attuale in ragione anche di intrinseche caratteristiche tipo-morfologiche ed ubicazionali.

La categoria di destinazione urbanistica della zona B2 è di tipo residenziale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze quali negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio (di tipo non molesto e compatibili con la destinazione di zona) ed altri usi integranti la funzione residenziale.

La destinazione residenziale e le destinazioni non residenziali connesse alla residenza sopra indicate, sono ammesse nella proporzione rispettivamente dell'80% e del 20%.

Zona C1: di espansione intensiva in aree parzialmente edificate

La zona C1 comprende parti del territorio comunale parzialmente edificate che non raggiungono i limiti di superficie e densità di cui all'art. 2 del DM n. 1444/68.

La categoria di destinazione urbanistica della zona C1 è di tipo residenziale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze quali negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio (di tipo non molesto compatibili con la destinazione di zona) ed altri usi integranti la funzione residenziale.

Nella zona C1 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III, (MO, MS, RRC, RE, NC) e possono essere costruiti edifici con destinazione d'uso residenziale e con le destinazioni connesse alla residenza sopra indicate, nella proporzione rispettivamente dell'80% e del 20%.

Gli interventi previsti per la zona C1 si attuano mediante PUOC particolareggiato di esecuzione, di iniziativa pubblica, riguardante l'intera estensione di zona o a mezzo di PUOC di lottizzazione di iniziativa privata.

Zona C2: di espansione intensiva in aree libere

La zona C2 riguarda aree in prevalenza libere da costruzioni destinate all'edilizia residenziale di nuova espansione con carattere intensivo, in zone poste a diretto contatto con parti edificate esistenti.

La categoria di destinazione urbanistica della zona C2 è di tipo residenziale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze quali negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio (di tipo non molesto compatibili con la destinazione di zona) ed altri usi integranti la funzione residenziale.

Nella zona C2 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III, (MO, MS, RRC, RE, NC) e possono essere costruiti edifici con destinazione d'uso residenziale e con le destinazioni connesse alla residenza sopra indicate, nella proporzione rispettivamente dell'80% e del 20%.

Gli interventi previsti per la zona C2 si attuano mediante PUOC particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica riguardante l'intera estensione di zona o a mezzo di PUOC di lottizzazione di iniziativa privata.

Zona C3: di espansione estensiva

La zona C3 comprende parti del territorio comunale, costituite in prevalenza da aree libere, destinate all'edilizia residenziale di nuova espansione con carattere estensivo.

La categoria di destinazione urbanistica della zona C3 è di tipo residenziale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze quali negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio (di tipo non molesto e compatibili con la destinazione di zona) ed altri usi integranti la funzione residenziale.

Nella zona C3 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III, (MO, MS, RRC, RE, NC) e possono essere costruiti edifici con destinazione d'uso residenziale e con le destinazioni connesse alla residenza sopra indicate, nella proporzione rispettivamente dell'80% e del 20%.

Gli interventi previsti per la zona C3 si attuano mediante PUOC particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica riguardante l'intera estensione di zona o a mezzo di PUOC di lottizzazione di iniziativa privata.

Zona C4: residua da pianificazione pregressa

La zona C4 comprende una parte del comparto "Schiavi Est" del PRG vigente occupata da edilizia residenziale e da un'area residua destinata alla realizzazione di un progetto ATER approvato dall'AC. Nella zona C4 si applica la disciplina urbanistica prevista dal PRG vigente, in relazione alla realizzazione del progetto suddetto. Le NTA del PRG vigente,

Zona CE: di riqualificazione edilizia di nuclei sparsi

La zona CE individua ambiti territoriali costituiti in prevalenza da agglomerati edilizi di recente formazione, sviluppati lungo gli assi infrastrutturali, posti all'interno delle zone agricole, che richiedono interventi volti alla ricomposizione della qualità formale d'insieme ed al recupero funzionale delle singole unità edilizie con riferimento a quanto previsto dall'art. 58 delle NTA del PTPG.

La categoria di destinazione urbanistica della zona CE è di tipo residenziale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze quali negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, attività artigianali di servizio (di tipo non molesto e compatibili con la destinazione di zona) ed altri usi integranti la funzione residenziale.

La destinazione residenziale e le destinazioni non residenziali connesse alla residenza sopra indicate, sono ammesse nella proporzione rispettivamente dell'80% e del 20%.

Per la zona CE sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 del Capo III (MO, MS, RRC, RE). Sono inoltre ammessi gli interventi di cui all'art. 12, Capo III (NC), per ampliamenti di edifici esistenti fino ad un massimo del 15% della cubatura esistente per adeguamento igienico-funzionale.

Gli interventi previsti per la zona CE si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Zona per insediamenti produttivi PRT ASI FROSINONE

Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi comprese nel PRT ASI (agglomerato di Frosinone). In tali zone valgono le norme e procedure del PRT ASI.

per insediamenti produttivi esterni alle aree ASI, commerciali e terziario-direzionali

La zona D comprende le parti del territorio destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi (artigianali, industriali) esterni alle aree ASI, commerciali e terziario-direzionali.

1. Zona D1: Commerciale e terziario-direzionale

La zona D1 comprende le parti del territorio destinate alla realizzazione di insediamenti commerciali e terziario-direzionali.

La categoria di destinazione urbanistica della zona D1 è di tipo commerciale e terziario-direzionale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso quali attività commerciali al minuto e per la grande distribuzione, attività commerciali all'ingrosso, uffici pubblici e privati, agenzie di servizi, locali di svago e intrattenimento, ecc.

Sono altresì ammesse attività relative all'artigianato di servizio non molesto (attività non rumorose, prive di effetti invasivi per l'ambiente, ecc.).

Gli interventi previsti per la zona D1 si attuano mediante intervento edilizio diretto.

2. Zona D2: Commerciale ed Artigianale

La zona D2 comprende le parti del territorio destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi di tipo artigianale e commerciale costituite, in prevalenza, da aree parzialmente occupate da edifici esistenti aventi destinazioni d'uso di tipo artigianale e/o commerciale.

La categoria di destinazione urbanistica della zona D2 è di tipo artigianale-commerciale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso quali insediamenti manifatturieri di tipo artigianale, (compreso l'artigianato di servizio), depositi di materie prime e di prodotti finiti, attività a servizio dei mezzi di produzione e trasporto (movimentazione merci, magazzinaggio, ecc.), attività inerenti il settore delle costruzioni e degli impianti, attività commerciali all'ingrosso ed al minuto, ecc.

Sono altresì ammesse attività di tipo commerciale relative alla vendita diretta dei prodotti in edifici a destinazione artigianale.

Gli interventi previsti per la zona D2 si attuano mediante intervento edilizio diretto.

3. Zona D3: Artigianale ed Industriale

La zona D3 comprende le parti del territorio costituite in prevalenza da aree libere, destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi finalizzati alla trasformazione delle materie prime, compresi i relativi uffici.

La categoria di destinazione urbanistica della zona D3 è di tipo artigianale-industriale; rientrano nell'ambito della suddetta categoria le destinazioni d'uso quali insediamenti manifatturieri di tipo artigianale o industriale (compreso l'artigianato di servizio), insediamenti per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, impianti per la produzione e trasformazione di energia, depositi di materie prime e di prodotti finiti, attività a servizio dei mezzi di produzione e trasporto (movimentazione merci, magazzinaggio, ecc.), attività inerenti il settore delle costruzioni e degli impianti, ecc.

Sono altresì ammesse attività di tipo commerciale relative alla vendita diretta dei prodotti.

Gli interventi previsti per la zona D3 si attuano mediante PUOC particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica riguardante l'intera estensione di zona o a mezzo di PUOC di lottizzazione di iniziativa privata.

Zona E: Agricola

La zona E comprende parti del territorio comunale destinate prevalentemente o esclusivamente alle attività agricole o a quelle complementari ed affini.

La categoria di destinazione urbanistica della zona E è di tipo agricola.

Nella zona E sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III (MO, MS, RRC, RE, NC).

Gli interventi previsti per la zona E si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Zona E1: Agricola a prevalente ordinamento cerealicolo - foraggiero - zootecnico

La zona E1 comprende i terreni di pianura che consentono la meccanizzazione totale. E' pertanto adatta alla coltivazione di cereali e foraggere con colture intercalari. E' strettamente connessa con l'allevamento zootecnico.

Zona E2: Agricola a prevalente ordinamento olivicolo

La zona E2 comprende terreni calcarei con tessitura franco-limoso dislocati sulla fascia pedemontana che raccoglie la disgregazione dei versanti soprastanti. Sono terreni adatti alla coltivazione dell'olivo che se ne avvantaggia per la disposizione collinare e la presenza di scheletro.

Zona E3: Agricola di tutela silvo-pastorale

La zona E3 comprende terreni posti nella parte montuosa del territorio comunale destinati prevalentemente a prato e pascolo con cespuglieti ed aree di vegetazione rada.

In tale zona è vietata qualsiasi tipo di costruzione.

Zona E4: Terreni boscati

La zona E4 comprende terreni boscati, definiti, per quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D. Lgs n. 227 del 18.05.2001, dall'art. 4 della LR 28.10.2002 n. 39.

Tale zona è sottoposta alla disciplina di tutela paesistica prevista dalle norme e dagli strumenti urbanistici sovraordinati (D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i., LR n. 24/1998 e s.m.i., PTP, PTPR) per le "aree boscate", alle disposizioni di cui alla LR n. 39/2002 ed al relativo Regolamento attuativo.

I terreni boscati non concorrono alla formazione del lotto minimo edificabile.

Zona FS: Attrezzature per l'istruzione d'obbligo

La zona FS comprende le aree, esistenti e di progetto, destinate ad attrezzature scolastiche, inclusi gli asili nido e le scuole materne.

Zona FI: Attrezzature di interesse comune

La zona FI comprende le aree, esistenti e di progetto, destinate ad attrezzature di interesse comune di tipo religioso, sociale, culturale, sanitario, assistenziale, amministrativo, per lo spettacolo, per la pubblica sicurezza e per pubblici servizi.

Zona FM: Attrezzature miste

La zona FM comprende le aree esistenti destinate ad attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune.

Zona VP: Verde pubblico attrezzato

La zona VP comprende le aree destinate al verde attrezzato di uso pubblico, per il gioco, la sosta, le attività ricreative e per il tempo libero.

Zona VS: Attrezzature per lo sport

La zona VS comprende le aree destinate ad impianti sportivi, chiusi od aperti, incluse costruzioni accessorie e di servizio ed attrezzature per la sosta ed il ristoro.

Nella zona VS sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III (MO, MS, RRC, RE, NC).

Gli interventi previsti per la zona VS si attuano mediante intervento edilizio diretto di iniziativa pubblica o a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

Zona STR: per strutture ricettive

La zona STR comprende le parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature ricettive quali alberghi, residence, bar, ristoranti, locali di svago e intrattenimento, servizi per l'ospitalità, case di accoglienza ed attività ricettive in genere.

Nella zona STR è consentita la realizzazione di porticati e/o logge con le modalità e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Capo II delle presenti norme, nei limiti del 35% della superficie coperta.

Nella zona STR sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III (MO, MS, RRC, RE, NC).

Gli interventi previsti per la zona STR si attuano mediante PUOC particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica riguardante l'intera estensione di zona o a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato

Zona IF : Infrastrutture ferroviarie

La zona IF comprende l'area destinata ad infrastrutture ferroviarie, esistenti o di progetto nonché agli impianti, attrezzature ed immobili necessari per l'esercizio del trasporto ferroviario.

Sono consentiti tutti gli interventi di cui agli artt. 8, 9, 10, 11 e 12 del Capo III (MO, MS, RRC, RE, NC) connessi con la destinazione di zona tramite edificazione diretta, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Zona FC: Attrezzature cimiteriali

La zona FC comprende l'area destinata alle attrezzature cimiteriali, esistenti e di ampliamento.

Gli interventi previsti per l'area di ampliamento all'interno della zona FC sono subordinati alla redazione di un Piano Cimiteriale di cui al DPR 10 settembre 1990 n. 285.

Zone di tutela paesistica

Zona di tutela archeologica

Zona di rispetto cimiteriale

Zona di Protezione Speciale (ZPS)

Sito di Interesse Nazionale (SIN)

Zona a vincolo idrogeologico

Zona a rischio idrogeologico

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Come innanzi detto, siccome non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore venale imponibile delle aree fabbricabili, si è ritenuto di individuare i valori già adottati dal Comune, ed applicati per il calcolo nel vigente PRG e riportati nella allegata tabella.

SITUAZIONI CHE INCIDONO SUL VALORE VANALE DELLA AREE

FABBRICABILI.

Nella valutazione della aree fabbricabili possono riscontrarsi situazioni urbanistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell'area, determinando in maniera oggettiva una riduzione del suo valore.

Nel caso specifico del Comune di Morolo, il Piano Urbanistico Comunale Generale non prevede l'espansione edilizia su aree o singole particelle di terreno autonomamente utilizzabili, per cui l'edificazione è soggetta ma per lo più aree dove gli interventi sono subordinati alla approvazione di un PUOC, secondo quanto previsto dalla NTA del PUCG.

Nel calcolo dei valori, si è tenuto conto inoltre dell'andamento medio dei prezzi di mercato dell'area del frusinate nel periodo dal 2007 al 2016 è sostanzialmente diminuito. Del Vincolo procedurale per l'acquisizione dei titoli autorizzativi.

Infine, nel periodo intercorrente tra l'adozione del PUCG avvenuta in data 4/10/2017 e la sua approvazione da parte della Provincia per le aree in questione si applica un riduzione del valore dell'50%.

Quanto sopra viene sintetizzato nella allegata tabella di suddivisione delle zone con i relativi valori, Morolo, li 15/5/2018

IL RESPONSABILE DELSERVIZIO
Geom. Ignazio Moriconi