



COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE

Provincia di Roma

AREA TECNICA

Sezione Urbanistica - Edilizia Privata

00040 - Via Roma, 9 - Tel. 06/9428385/339- Fax. 06/9447471

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Relazione in merito alla determinazione del valore di mercato delle aree edificabili.

La presente relazione viene redatta a seguito della nota del Responsabile dell'Area Economico Finanziaria – Servizio Entrate, con la quale si richiedeva la valutazione dei parametri di riferimento per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I., secondo la zonizzazione prevista dal vigente P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 4/08/2003 e approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n° 242 del 18/04/2008.

Lo scopo della presente è fornire pertanto una quantificazione dei valori di mercato delle aree edificabili del territorio comunale che sia un'attendibile base di riferimento per le valutazioni che il Comune dovrà operare esclusivamente ai fini ICI, mirato alle caratteristiche peculiari delle singole aree.

Sono state escluse a priori le aree inserite in zona "F" che il P.R.G. prevede a destinazione pubblica, per il quale il diritto di edificare compete alla pubblica amministrazione attraverso l'esproprio, in quanto risulterebbe difficile effettuare la quantificazione delle potenzialità edificatoria da attribuire.

Sono state escluse altresì le aree ricadenti in zona territoriale omogenea

- "A-CS – Centro Storico",
- "A-ES – Edifici e complessi di Interesse Storico-Artistico",
- "B1 – Zona Edificata Satura",
- "H2 – Attrezzature Sportive di tipo A"
- "H4 – Verde Privato Vincolato"

per le quali il P.R.G. non prevede ulteriore capacità edificatoria.

Infine non sono state prese in considerazione nella presente relazione le aree ricadenti nella zona territoriale omogenea "E – Aree boscate ed agricole" la cui capacità edificatoria è estremamente ridotta e limitata all'esercizio dell'attività agricola.

Per la quantificazione dei valori in oggetto sono state svolte indagini di mercato e analisi dello strumento urbanistico vigente, che hanno permesso di acquisire:

- un insieme di prezzi reali di compravendita di aree edificabili numericamente e qualitativamente rappresentativo;

- le caratteristiche e la localizzazione delle aree fabbricabili compravendute, in relazione anche alle previsioni di PRG vigente all'epoca degli atti;
- l'ampio ventaglio delle tipologie edificatorie previste dal P.R.G.

Hanno costituito riferimento e riscontro anche i valori delle aree edificabili riportati periodicamente nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari redatto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma. Tale pubblicazione, pur non avendo carattere di ufficialità, può essere considerata come attendibile per lo studio del mercato immobiliare, sia ad uso residenziale che ad uso produttivo.

Sulla base degli elementi di cui sopra, sono state individuate all'interno del territorio comunale le seguenti zone omogenee con i corrispondenti valori dell'indice di fabbricabilità fondiaria (IF), del rapporto di copertura (RC) o indice di utilizzazione territoriale (UT):

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- | | |
|---|-----------------|
| • Sottozona B2A (A valle della S.S. 216 Maremmana Inferiore) | IF = 0,80 mc/mq |
| • Sottozona B2B (A monte della S.S. 216 Maremmana Inferiore) | IF = 0,60 “ |
| • Sottozona B2C (a valle di via Costagrande) | IF = 2,20 “ |
| • Sottozona B2D (alle pendici del Centro Storico) | IF = 3,20 “ |
| • Sottozona C1 (già dotate di strumento urbanistico attuativo) | IF = variabile |
| • Sottozona C2 (subordinato a strumento attuativo) | IF = 0,80 “ |
| • Sottozona C3 (edilizia economica e popolare, subordinato a strumento attuativo) | IF = 1,20 “ |

ATTIVITA' PRODUTTIVE

- | | |
|--|-----------------|
| • Sottozona D1 (esistenti o di completamento) | RC = 30 % |
| • Sottozona D2 (artigianale di nuovo impianto, subordinato a strumento attuativo) | UT = 0,40 mq/mq |
| • Sottozona D3 (direzionali, commerciali e parcheggi, subordinato a strumento attuativo) | IF = 5,00 mc/mq |
| • Sottozona D4 (lavorazione prodotto agricolo) | RC = 15 % |

SERVIZI PRIVATI – ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE SPORTIVE E RICREATIVE – VERDE PRIVATO

- | | |
|---|-----------------|
| • Sottozona H1A (direzionali e turistico-ricettive) | IF = 0,80 mc/mq |
| • Sottozona H1B (turistico ricettiva complementare) | IF = 0,40 “ |
| • Sottozona H1C (servizi privati) | IF = 0,40 “ |
| • Sottozona H1E (commerciale florovivaistica) | IF = 0,80 “ |
| • Sottozona H3 (attrezzature sportive e ricreative private di tipo B) | IF = 1,00 “ |

Per le citate aree sono stati stimati i seguenti valori di mercato:

TABELLA A – VALORE DI MERCATO DEL TERENO EDIFICABILE

DESTINAZIONE	ZONA DI PRG	I.F.	ATTUAZIONE DIRETTA	VALORE DI MERCATO	U.d.M.
Residenziale	B2A	0,80 mc/mq	SI	230	mq
Residenziale	B2B	0,60 mc/mq	SI	200	mq
Residenziale	B2C	2,20 mc/mq	SI	400	mq
Residenziale	B2D	3,20 mc/mq	SI	450	mq
Residenziale	C1	variabile	SI	210	mq
Residenziale	C2	0,80 mc/mq	NO	200	mq
Residenziale	C3	1,20 mc/mq	NO	220	mq
Produttive	D1	RC = 30 %	SI	50	mq
Produttive	D2	UT = 0,40 mq/mq	NO	50	mq
Produttive	D3	5,00 mc/mq	NO	500	mq
Produttive	D4	RC = 15 %	SI	30	mq
Servizi privati	H1A	0,80 mc/mq	SI	60	mq
Servizi privati	H1B	0,40 mc/mq	SI	30	mq
Servizi privati	H1C	0,40 mc/mq	SI	30	mq
Servizi privati	H1E	0,80 mc/mq	SI	25	mq
Servizi privati	H3	1,00 mc/mq	SI	30	mq

NOTE:

- I valori si intendono in Euro al metro quadro;
- Il valore espresso è un valore di base determinato con criteri estimativi di ordinarietà, in quanto l'individuazione dei valori non tiene conto dei valori massimi e minimi riscontrabili sul mercato;
- I valori sono da considerare al netto degli oneri concessori;
- I metri quadri eccedenti l'area vincolata, ancorché con atto d'obbligo notarile, alla costruzione degli fabbricati esistenti, costituiscono superficie imponibile ai fini del calcolo ICI in base alla zona omogenea di appartenenza.
- Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante accorpamento con aree di proprietari diversi, i valori sopra indicati sono ridotti del 10%;
- I valori della tabella A sono riferiti al prezzo di mercato delle aree fabbricabili al 2010, per quanto riguarda gli anni precedenti detto valore è abbattuto del 1,3% ad ogni anno scalare.

Per le aree sulle quali l'edificazione a nuovo è possibile esclusivamente mediante presentazione di uno strumento attuativo, i valori previsti della Tabella A sono ridotti, fino all'approvazione del predetto strumento da parte del Comune, secondo i coefficienti previsti dalla Tabella B

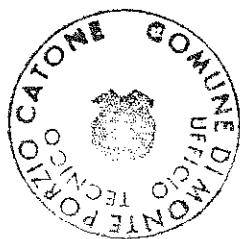
TABELLA B – COEFFICIENTI DI RIDUZIONE IN RELAZIONE ALLA FASE DI ELABORAZIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Destinazione	Stato strumento attuativo	Coefficienti da applicare
Residenziale	Non approvato	1
	Approvato	0,8
Produttivo	Non approvato	1
	Approvato	0,6

L'individuazione dei valori necessiterà di aggiornamento almeno ogni due anni o ogni volta che si verificano mutamenti dell'andamento del mercato immobiliare e/o approvazione di varianti del P.R.G. comportanti notevoli incrementi o limitazioni dell'edificabilità prevista.

Monte Porzio Catone, li 1 febbraio 2011

L'istruttore tecnico
(Ing. Maria Adelaide De Fazio)



Il Responsabile dell'Area
(geom. Emilio Vincenzo Adami)

