



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

Anno 2011 - Determinazione del valore venale delle aree

Regolamento I.C.I. – Delibera Consiglio Comunale n.79/2002 art.6, comma 2

Il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per la disciplina della IMPOSTA COMUNALE sugli IMMOBILI (ICI) e nell'ambito di tale regolamento è necessario fissare il prezzo delle aree fabbricabili che deve essere pari al "valore venale in comune commercio" come stabilito dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo n. 504 del 30/12/1992.

Al fine di determinare tali valori il sottoscritto ha preso in esame le varie zone omogenee con i relativi indici di fabbricabilità fissati dal P.R.G.C. e contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al predetto strumento urbanistico.

La tabella che segue riporta le zone omogenee, l'indice fondiario di riferimento e il regime urbanistico previsto dalle N.T.A. per l'esecuzione degli interventi edilizi e lo stato della progettazione esecutiva, se prevista.

<i>N°</i>	<i>Zona Omogenea</i>	<i>Indice fabbricabilità</i>		<i>Regime urbanistico</i>	<i>Stato del Piano Esecutivo</i>
1	A- sottozona A1	---	---	Piano di recupero	In fase di redazione
2	A- sottozona A2	---	---	Piano di recupero	Adottato
3	A- sottozona A3	---	---	P. P. dell'agro	Adottato
4	B- sottozona B1	---	---	P.P. o P.R.	-----
5	B- sottozona B2	Ifc	1,5 mc/mq	Int. dir.- P.P - P.di C.	P. di C. su comp. speciali
6	B- sottozona B3	Ift	1,5 mc/mq	P.P. - P. di C.	Presentati e/o esecutivi
7	B- sottozona B4	Iff	5,0 mc/mq	Int. dir. - P.P.	In esecuz. solo interv. diretti
8	B- sottozona B5	Iff	Previgente	Interventi diretti	-----
9	B- sottozona B6	---	---	Int. dir. man. e ris.	-----
10	B- sottozona B7	Iff	2,0 mc/mq	P.P.- P. di C.- P.I.	In fase di redazione
11	C- sottozona C1	Ifc	0,87 mc/mq	Piano di Comparto	In esecuzione e in redazione
12	C- sottozona C2	---	---	Piano Integrato	In esecuzione
13	C- sottozona Ca	Iff	0,50 mc/mq	Piano Esecutivo	P.di C. approvato. PdL in redazione e approvazione
14	D- sottozona D1/E	Iff	4,0 mc/mq	P.I.P.	Tutto assegnato
15	D- sottozona D1/N	Iff	4,0 mc/mq	P.I.P. (1° ampliam.)	In fase di completamento
16	D- sottozona D1/N	Iff	4,0 mc/mq	P.I.P. (2° ampliam.)	In fase di completamento
17	D- sottozona D1/N	Iff	4,0 mc/mq	P.I.P. (3° ampliam.)	In fase di assegnazione
18	D2	Iff	4,0 mc/mq	P.P. A.S.I.	In fase di completamento
19	D- sottozona D3	Ifc	1,5 mc/mq	Piano di Comparto	In redazione e/o esecuzione
20	D- sottozona D4	Ifc	0,25 mc/mq	P.P. – P. di C.	-----
21	D- sottozona D5	---	---	Zona portuale	-----

Come nella precedente Relazione (2010) si sono tralasciate le aree comprese nelle zone A1, A2, B6, D1/A e D5 in quanto per le dette aree, per alcune è possibile realizzare solo interventi di recupero tesi alla riqualificazione dell'immobile e della zona, per altre si tratta di zone già esaurite in termini di nuova edificazione.



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

Zona B1 – Aree urbane soggette a Piano Particolareggiato anche per la valorizzazione delle aree libere pubbliche e private asservite funzionalmente agli edifici esistenti. (art.33.1 NTA)

Per tali aree, considerata la destinazione funzionale e di servizio e la particolare posizione delle stesse si ritiene congrua la valutazione fatta negli anni precedenti con il solo aumento ISTAT.

Zona B2 – Aree urbane caratterizzate da tessuti edilizi consolidati di recente impostazione urbanistica (art. 33.2 NTA)

Vi sono comprese aree da sottoporre a processi di riqualificazione urbanistica. In tali zona sono comprese anche aree facenti parte dei comparti speciali B2/1, B2/2 e B2/3. trattasi delle aree più centrali esistenti e più appetibili da un punto di vista edilizio. Riteniamo che per tali aree, inserite in P.U.E., possa fissarsi un valore venale pari a 525,00 €/mq. Per quelle non ancora edificabili si mantiene il valore dello scorso anno aggiornato al 2011. Trattasi di aree sulle quali una eventuale permuta può assumere valori elevati. Tenuto conto che un appartamento di 120 mq in tali zone, sul mercato locale può valere fino a 350.000,00 euro ci si rende conto che l'incidenza dell'area su un appartamento è pari a circa 350,00 €/mc (si è ritenuto il volume dell'appartamento di 120 mq pari a 400 mc e ipotizzando una permuta del 40%). Essendo l'indice pari a 1,5 mc/mq risulta evidente che il valore dell'area a mq è pari a $350,00 \times 1,5 = 525,00$ €/mq.

Zona B3 – Aree urbane caratterizzate da componenti di degrado edilizio o carenze di strutture insediative (art. 33.3 NTA).

Per la quasi totalità trattasi di aree attigue ad aree già utilizzate dal punto di vista edilizio (lotto n. 10 PRG o aree prospicienti la strada Provinciale per Terlizzi) le quali, per la particolare posizione ed esposizione rispetto alle più importanti infrastrutture sono economicamente paragonabili ai comparti speciali e pertanto anche per queste aree, se inserite in un P.U.E., si può fissare un valore venale pari a 525,00 €/mq. Per quelle non ancora edificabili si mantiene il valore dello scorso anno aggiornato al 2011.

Zona B4 – Aree urbane dell'espansione edilizia recente regolata da P.P. di lottizzazione o PEEP (art. 33.4 NTA).

Trattasi per la quasi totalità delle aree residue derivanti delle lottizzazioni degli anni 70 e dei piani particolareggiati (lotto 2) e PEEP (della seconda metà degli anni 80). Pur trattandosi di aree di modesta consistenza e decentrate rispetto al Centro abitato si è ritenuto di non abbattere il valore venale del precedente anno aggiornato al 2011 dato il particolare indice di fabbricabilità fondiaria. Si conferma, pertanto, un valore venale unico di 633,64 €/mq non essendovi differenza edificatoria tra i terreni inseriti in P.U.E. e quelli esterni.



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

Zona B5 – Aree urbane dell'espansione edilizia recente caratterizzata dalla tipologia dell'impianto insediativo (art. 33.5 NTA).

Per le aree comprese in tale zona si ritiene congruo proporre un abbattimento del valore precedente pari al 20% per tener conto della residuale posizione insediativa che comporterebbe una diminuzione delle possibili permuta e un indice inferiore mediamente del 20% rispetto alle Zone B4. Pertanto per tale area si avrà:

$$525,00 \times 0,80 = 420,00 \text{ €/mq}$$

Per quelle non ancora edificabili si mantiene il valore dello scorso anno aggiornato al 2011.

Aree B7 – Aree urbane prospicienti le aree portuali (art. 33.7 NTA).

Trattasi delle aree poste a Ponente prospicienti la ss. 16 verso Bisceglie e confinanti con il Quartiere Madonna dei Martiri. Considerato l'ampliamento del porto commerciale e mercantile previsto dal PRGC si ritiene che tali aree saranno appetibili per la realizzazione di strutture per servizi necessari alla struttura portuale (alberghi uffici negozi ecc). in questo caso tenuto conto dell'indice di 2 mc/mq con la possibilità di un incremento volumetrico del 30% per le residenze, della dipendenza dall'inclusione in Piani Integrati di Riqualificazione ad iniziativa pubblica che comporteranno un profondo recupero sociale e funzionale dell'intera area interessata dalla realizzazione del nuovo porto commerciale, si ritiene di poter ritenere congruo un valore venale delle aree pari all'80% di quelle delle zone pregiate e quindi pari a $525,00 \times 0,80 = 420,00 \text{ €/mq}$. Per quelle non ancora edificabili si mantiene il valore dello scorso anno aggiornato al 2011.

Zona C1 – aree destinate alla futura espansione residenziale urbana (art. 34.1 NTA)

Per quanto riguarda tali aree si fa riferimento alla valutazione eseguita dal precedente dirigente per fissare il prezzo di espropriazione sia per le aree ex art. 51 sia per le aree del nuovo piano di zona 167. E' opportuna precisare che dell'intero indice di fabbricabilità solo il 40% è destinato a edilizia privata mentre la restante volumetria (60%) è ceduta onerosamente al Comune. Il valore venale determinato è riportato in calce alla tabella.

Zona C2 – Aree interessate dal progetto esecutivo consorzio Meral ex art. 18 legge 203/91 (art. 34.2 NTA).

Anche per tali aree vale quanto detto per le aree C1.

Zona Ca – aree parzialmente edificate e infrastrutturale caratterizzate da edilizia residenziale estensiva (art. 35 NTA)

Trattasi delle aree poste alcune sulle strada provinciale Molfetta Terlizzi a confine con il comparto n.14 e altre nel quartiere Madonna della Rosa. Si ritiene che, sulla base degli elementi oggettivi



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

(indice di fabbricabilità, distanza dal centro, previsioni di nuova infrastrutturazione, zona di significativo pregio ambientale anche per la particolarità delle unità edilizie insediabili) il valore venale possa essere paragonabile – dato l'Iff in gioco – alle zone omogenee C1.

Zona D1/E, D1/N (1°ampliamento), D1/N (2°ampliamento) D1/N (3°ampliamento) – Comprende le aree destinate all'insediamento delle attività produttive industriali artigianali di servizio. (art.36 NTA)

Nella Zona D1/E sono comprese le aree residue del primo insediamento di Zona Artigianale di cui alla Delibera di G.R. n.3105/77.

Le D1/N (1°a), D1/N (2°a) sono le aree comprese nel 1° e 2° piano di ampliamento della zona artigianale.

Le aree indicate come D1/N (3°a) sono quelle interessate dall'ultimo ampliamento con Piani esecutivo già approvato e in fase di assegnazione dei lotti.

Il valore di cessione delle aree delle sottozone “D1/E”, “D1/N (1°a)” e “D1/N (2°a)” è stato uniformato ed equiparato alla sottozona “D1/N (3°a)” per la quale si è indicato il valore riportato nella Relazione Finanziaria allegata alla Delibera di approvazione del PIP.

Zona D2 – comprende le aree destinate agli insediamenti delle attività produttive industriali, artigianali, commerciali e di servizio regolate dal Piano Particolareggiato ASI – Agglomerato di Molfetta (art. 37 NTA).

Trattasi delle aree comprese nel Piano ASI di cui per una parte è in corso l'atto di espropriazione. Secondo informazioni assunte l'Asi ha valutato le aree con un valore venale aggiornato pari a 15,83 €/mq.

Zona D3 – comprende le aree destinate all'insediamento di attività produttive di commercio all'ingrosso, magazzino e deposito (art. 38 NTA).

Trattasi di Comparti posti sulla ss 16 a ridosso della ferrovia e del cimitero, altri in adiacenza all'impianto comunale di depurazione e altri, infine lungo la ex S.S. 16 vicino al quartiere Madonna dei Martiri. In questo caso trattandosi di aree produttive a ridosso della città con indici di fabbricabilità interessanti. Si è ritenuto che esse pur appetibili per posizione, entrino in concorrenza con le aree del P.I.P. di imminente assegnazione. Pertanto il loro valore venale si è mantenuto quello dello scorso anno aggiornato al 2011.

Zona D4 – comprende le aree destinate all'insediamento per attività produttive del comparto turistico e le attività complementari ivi compreso le residenze stagionali e temporanee (art. 39 NTA).



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

In questo caso considerato il basso indice di fabbricabilità, la distanza dal centro urbano, la particolare destinazione di zona e l'inesistenza di un piano esecutivo, si ritiene di mantenere il valore venale dello scorso anno di 10,00 €/mq per i terreni non inseriti in P.U.E. (attualmente inesistenti) e di ritenere comunque congruo il valore venale del 2009, aggiornato - per i terreni che dovessero nel corso dell'anno inserirsi in P.U.E. - di 18,57 €/mq.

La tabella che segue raccoglie le valutazioni delle aree fabbricabili relative al 2011 finalizzate al pagamento della imposta comunale sugli immobili.

Si è voluto inoltre specificare ulteriormente il valore venale di alcune delle aree omogenee per tener conto della diversa valutazione a seconda che le predette aree fossero:

- a) in zone non ancora sottoposte a un Piano Urbanistico Esecutivo;
- b) in zone sottoposte a un Piano Urbanistico Esecutivo o eseguibili direttamente con rilascio del P.d.C., ovvero zone per le quali è stato rilasciato nel 2009 o è in fase di rilascio il P.d.C.

Per il caso a) si è tenuto conto che la mancanza del PUE potrebbe essere addebitata a ritardi non sempre imputabili alla maggioranza dei proprietari dei terreni e si è considerato solo l'attualizzazione al 2011 del valore del suolo rispetto all'anno precedente che è del 2,2 % (FOI gennaio 2010-gennaio 2011 - Istat) con l'esclusione delle D4 (senza P.U.E.) per le quali, come già detto, si è mantenuto il valore 2010.

Si tenga presente che per le ZTO "Ca", "D1/E" e "D1/N"(1°a)" e "D1/N"(2°a)" la possibilità di trasformazione del territorio è esclusivamente dei proprietari delle aree avendo il Comune ottemperato a quanto di competenza.

Si specifica, infine, che il valore delle aree delle ZTO "D1/E" e "D1/N"(1°a)" e "D1/N"(2°a)" va riferito ai terreni già assegnati alle imprese; esso non rappresenta il valore d'esproprio dei terreni inseriti nei piani esecutivi ancorché approvati.



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

TABELLA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

ANNO 2011

N°	Zona Omogenea	Indice fabbricabilità		Valore venale (a)	Valore venale (b)
				zone non ancora sottoposte a un Piano Urbanistico Esecutivo	zone sottoposte a un Piano Urbanistico Esecutivo o realizzabili mediante intervento diretto, ovvero zone per le quali è stato rilasciato nel 2009 o è in fase di rilascio il P.d.C.
1	A - sottozona A1	---	---	-----	-----
2	A - sottozona A2	---	---	-----	-----
3	A - sottozona A3	---	---	-----	-----
4	B - sottozona B1	---	---	633,64 €/mq	633,64 €/mq
5	B - sottozona B2	Ifc	1,5 mc/mq	459,90 €/mq	525,00€/mq
6	B - sottozona B3	Ift	1,5 mc/mq	459,90 €/mq	525,00€/mq
7	B - sottozona B4	Iff	5,0 mc/mq	633,64 €/mq	633,64€/mq
8	B - sottozona B5	Iff	Previgente	229,95 €/mq	420,00 €/mq
9	B - sottozona B6	---	---	-----	-----
10	B - sottozona B7	Iff	2,0 mc/mq	367,92	420,00 €/mq
11	C - sottozona C1	Ifc	0,87 mc/mq	* come da specifica in calce	* come da specifica in calce
12	C - sottozona C2	---	---	-----	* come da specifica in calce
13	C - sottozona Ca	Iff	0,50 mc/mq	* come da specifica in calce	* come da specifica in calce
14	D - sottozona D1/E	Iff	4,0 mc/mq	-----	32,31 €/mq
15	D-sottozona D1/N (1°ampliamento)	Iff	4,0 mc/mq	-----	32,31 €/mq
16	D-sottozona D1/N (2°ampliamento)	Iff	4,0 mc/mq	-----	32,31 €/mq
17	D-sottozona D1/N (3°ampliamento)	Iff	4,0 mc/mq	-----	7,10 (32,31) €/mq **
18	D2 (A.S.I.)	Iff	4,0 mc/mq	-----	15,83 €/mq
19	D - sottozona D3	Ifc	1,5 mc/mq	36,79 €/mq	37,97€/mq
20	D - sottozona D4	Ifc	0,25 mc/mq	10,00 €/mq ***	18,57 €/mq ***
21	D - sottozona D5	---	---	-----	-----

* Zona Omogenea "C".

Intera superficie dei Comparti (ERP + EP + Standard per la "C1") (EP + Standard per la "Ca" e "C2") per i quali non è ancora intervenuto l'esproprio ovvero la cessione bonaria delle aree ERP e delle aree a standard e prima dell'approvazione dei Piani Urbanistici Esecutivi:

valore aggiornato rispetto al 2010: 79,71 €/mq

Sub comparti per EP (40% della volumetria del comparto) (solo per "C1") dopo la cessione o espropriazione delle aree ERP e prima dell'approvazione dei Piani Urbanistici Esecutivi:



CITTÀ DI MOLFETTA

Settore Territorio

valore aggiornato rispetto al 2010: 132,86 €/mq

Sub comparti per EP ("C1") o interi comparti ("Ca" e "C2") con Piani Urbanistici Esecutivi approvati ovvero aree per le quali è stata sottoscritta la convenzione urbanistica ed è stato rilasciato o è possibile richiedere il Permesso di Costruire:

valore aggiornato rispetto al 2010: 163,52 €/mq

** Il valore tra parentesi andrà attribuito a quei lotti assegnati definitivamente alle imprese.

*** E' stato mantenuto il valore 2010 per i terreni non inclusi nei Piani Esecutivi e si è preferito ripristinare il valore del 2009 per i terreni che, nel corso dell'anno, dovessero entrare a far parte di P.U.E. atteso che i proprietari dei terreni nei comparti D4 possono predisporre e presentare un piano esecutivo senza attendere un Piano Particolareggiato del Comune.

Molfetta 12 aprile 2011

Il Dirigente Settore Territorio
f.to Dott. Ing. Rocco Altomare