



Settore III - Area Tecnica

Servizio Urbanistica e Ambiente, LL.PP., Patrimonio e Tecnico Manutentivo

Tel. 0864/6192.215 – Fax 0864/6192.222

PEC: settoretecnico.roccaraso@pec.it – E-mail: nicolino.damico@comune.roccaraso.aq.it

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - AGGIORNAMENTO 2020
(A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRG DEL 01/03/2016)

Su incarico dell'Amministrazione Comunale, il sottoscritto Responsabile del Settore Tecnico ha provveduto a rideterminare i valori medi in comune commercio delle aree fabbricabili e alla ridefinizione delle stesse ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale, riferiti ad ogni singola Zona **della Variante Generale adottata con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13, del 01.03.2016 e controdedotta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 12/11/2018**

Per l'individuazione delle aree edificabili si fa riferimento all'art. 10 del regolamento per l'applicazione della nuova IMU, approvato con Delibera di C. C. n. 14 del 27/05/2020, in base al quale:

“1. Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.”

In applicazione dell'art. 15 del regolamento comunale per l'applicazione della nuova IMU, la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata in base al valore venale, come risultante da atto pubblico e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale.

Il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

I valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili delle singole zone omogenee di seguito determinati e approvati dalla Giunta Comunale, rappresentano i valori medi di stima da confrontare con i valori dichiarati dal contribuente e sono da ritenersi quali valori di riferimento di supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

Sono stati pertanto confermati, sia per il Comune Capoluogo che per la Frazione Pietransieri, i valori delle aree fabbricabili previste nella Variante Generale al P.R.G. adotta il 01/03/2016 e controdedotta il 12/11/2018, già determinati con Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 14/03/2017 e come in particolare determinati nell'allegata relazione di determinazione dei valori delle aree edificabili, suddivise per Zone omogenee, come di seguito riportati:

Valore Aree Fabbricabili Roccaraso Capoluogo

ZONE OMOGENEE “ A ”

ZONA A 1	Centro Storico di Roccaraso Capoluogo <i>“Interessa il nucleo urbano di Roccaraso capoluogo perimetrato sulla cartografia di piano. La zona comprende un tessuto edilizio ormai storicizzato articolato in edifici o parti di edifici ed aree libere che conservano o ripropongono i valori storico architettonici originali, affiancati da edifici e spazi liberi dissonanti rispetto all’insieme.”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 165,00
-----------------	--	--------------------

ZONE OMOGENEE “ B ”

Zona B 1	Tessuto contemporaneo consolidato <i>“La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto urbano della ricostruzione post-bellica ...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 165,00
Zona B 2	Zone residenziali a prevalenza di verde <i>“La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone già occupate da insediamenti, che richiedono completamenti del tessuto ed azioni puntuali di riassetto degli spazi pubblici...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 160,00
Zona B 3	Tessuto misto <i>“La zona comprende aree edificate con una consistente permanenza di lotti liberi. Sono aree in diretta correlazione con i Programmi di Recupero Urbano ed ambientale “Resine”, con i Programmi Integrati d’Intervento “Strada SS17” ed “Area FFSS”. ...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 150,00
Zona B 4	Tessuto di frangia <i>“La zona comprende aree edificate di modesta estensione. Si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente, azioni di manutenzione edilizia ed urbanistica ed integrazioni di funzioni. ...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 135,00
Zona B 5	Edilizia residenziale pubblica esistente <i>“Comprende aree urbane di proprietà pubblica o privata di più recente edificazione con insediamenti ERP e strutturate dal punto di vista urbanistico. I servizi esistenti sono sufficienti a far fronte alle esigenze degli insediamenti”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 150,00
Zona B 6	Ex Soggiorno Montano Enel <i>“Comprende aree urbane di proprietà privata con insediamenti per case vacanze...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 100,00

ZONE OMOGENEE “ C ”

Zona C 1	Nuova Espansione Sud	Euro 50,00
-----------------	-----------------------------	-------------------

	<i>“Sono aree inedificate, esterne all’ambito urbano ed indipendenti dall’attuale assetto urbanistico della città. Localizzate lungo la direttrice per Pietransieri, sono destinate alla formazione di nuovi nuclei indipendenti ed autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.</i> <i>Sono comprese nel perimetro di comparto anche le aree già destinate dal PRG previgente a zone d’espansione residenziale. Sono localizzate a sud della strada per Pietransieri e ad ovest lungo il confine comunale con Rivisoncoli. Per esse è prevista una nuova destinazione a bosco¹ come da indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tali aree contribuiscono alla formazione della superficie territoriale (St) del Comparto 1 e non possono essere oggetto di trasformazione edilizia o di alterazione morfologica...”</i> Valore medio di mercato unitario:	
Zona C 2	Nuova Espansione Centro <i>“È una zona prevalentemente ineditata, limitrofa alle principali infrastrutture d’accesso al centro urbano consolidato, localizzata tra le aree tratturali, il confine ovest con Rivisoncoli e la nuova bretella di connessione con il centro cittadino. È un’area destinata alla formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 70,00
Zona C 3	Nuova Espansione Nord <i>“Sono aree inedificate, esterne all’ambito urbano ma in stretta correlazione con l’attuale assetto urbanistico della città, il sistema infrastrutturale esistente e previsto dal Piano, nonché con le aree interessate da significativi programmi di riqualificazione urbanistica. La zona C3 è localizzata tra il confine ovest con Rivisoncoli e la variante alla SS 17.</i> <i>È un’area destinata all’integrazione funzionale e morfologica dell’attuale tessuto urbano anche mediante la formazione di nuovi nuclei autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi....”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 120,00
Zona C 4	Edilizia Residenziale Pubblica di Nuovo Impianto <i>“Sono aree inedificate, limitrofe alle strutture urbane esistenti, sono destinate al soddisfacimento della quota prevista per l’Edilizia Residenziale Pubblica.</i> <i>L’attuazione di tali zone è riservata all’iniziativa comunale, a privati associati in cooperativa, ad imprese costruttrici in regime di convenzionamento, o società miste pubbliche e private, nonché alle Aziende Territoriali per l’Edilizia Residenziale (ex IACP)....”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 120,00

ZONE OMOGENEE “ D ”

Zona D 1	Industriale - Artigianale di espansione <i>“Il PRG individua un’area da destinare all’attività produttiva strettamente intesa e da sottoporre a medesima normativa sita in località Roccaraso già regolamentata con apposito Piano Particolareggiato approvato con DCC n°1 del 17.02.2005. che viene recepito integralmente per tutta la sua vigenza....”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 50,00
-----------------	--	-------------------

ZONE OMOGENEE “ F ”

Zona F 1	Attrezzature Sportive <i>“Il Piano individua le due zone già strutturate interne al tessuto urbano ed una zona</i>	Euro 30,00
-----------------	---	-------------------

¹ Parte della zona omogenea “H6 – Territorio Boscato”

	di nuovo impianto a ridosso della variante alla SS 17 da destinare ad attrezzature sportive di carattere sovracomunale....”	
	Valore medio di mercato unitario:	
Zona F 1A	Campo da Golf <i>“Il Piano individua con apposito retino una zona in Località Fonte Eremita di circa 19.2 ettari (St), riservata alla pratica del golf e/o altre attività sportive all’aperto ”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 20,00
Zona F 2	Attrezzature Sciistiche <i>“Il Piano Il Piano individua con apposito perimetro, le aree interessate da piste ed impianti per lo sci e relative infrastrutture d’attrezzamento. Salvo quanto previsto dalle presenti Norme Tecniche d’Attuazione, gli interventi per la realizzazione di piste, impianti ed attrezzature per lo sci sono assoggettati all’approvazione di specifico Piano Particolareggiato esecutivo d’iniziativa Comunale esteso all’intero ambito perimetrato e redatto ai sensi dell’art. 33 comma 4.1b delle NTA del Piano Regionale Paesistico ed in conformità al dettato della L.R. 24/2005. Il piano Particolareggiato dovrà contenere i progetti preliminari degli impianti a fune o ad essi assimilabili. Indici e parametri d’intervento relativi al dimensionamento delle piste, delle attrezzature e dei manufatti edilizi, saranno definiti con la formazione del Piano Particolareggiato in riferimento alla “capienza del bacino”, alla congruente possibilità di espansione del turismo montano invernale - da stimare con apposito studio di settore – e con tutela dei valori ambientali riscontrati in sede di VAS...”</i>	Valore da definire a seguito dell’adozione del Piano Particolareggiato e dell’individuazione delle aree edificabili con i relativi indici edilizi

ZONE OMOGENEE “ G ”

Zona G 3	Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità <i>“Fuori dal perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell’art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i,le localizzazioni degli impianti sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente. Il PRG individua in via esclusiva le aree destinate all’insediamento di impianti di distribuzione carburante all’interno del perimetro del centro abitato individuato ai sensi dell’art. 4 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i....”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 30,00

Valore Aree Fabbricabili Frazione Pietransieri

ZONE OMOGENEE “ A ”

ZONA A 2	Centro Storico di Pietransieri - Sud <i>“Interessa la porzione sud dell’abitato di Pietransieri come perimetrata sulla cartografia d’uso del suolo. La zona comprende un tessuto edilizio storico articolato in edifici, parti di edifici ed aree libere adiacenti, che in parte conservano i valori storico-architettonici originali in parte sono stati modificati nel tempo con interventi recenti anche dissonanti, ma nei quali il valore generale d’insieme ed il carattere di unitarietà continuano ad essere prevalenti sulle trasformazioni incongrue...”</i> Valore medio di mercato unitario:	Euro 75,00
ZONA A 3	Centro Storico di Pietransieri - Nord <i>“Interessa la porzione nord dell’abitato di Pietransieri come perimetrata sulla cartografia d’uso del suolo. La zona comprende un tessuto edilizio storicizzato</i>	

	<i>secondo un andamento planimetrico desumibile dalle linee d'impianto. L'edificazione residenziale, in prevalenza di recente costruzione e la conservazione di edifici più vecchi, ha determinato un tessuto edilizio che manifesta carattere di generale unitarietà e di valore d'insieme amplificato dal trattamento pavimentale delle aree pubbliche. ...”</i>	
	Valore medio di mercato unitario:	Euro 75,00

ZONE OMOGENEE “ B ”

Zona B 1	Tessuto contemporaneo consolidato <i>“La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto urbano della ricostruzione post-bellica ...”</i>	
	Valore medio di mercato unitario:	Euro 60,00

ZONE OMOGENEE “ D ”

Zona D 1	Industriale - Artigianale di espansione <i>“Il PRG individua un'area da destinare all'attività produttiva strettamente intesa e da sottoporre a medesima normativa sita in località Roccaraso già regolamentata con apposito Piano Particolareggiato approvato con DCC n°1 del 17.02.2005. che viene recepito integralmente per tutta la sua vigenza....”</i>	
	Valore medio di mercato unitario:	Euro 25,00
Zona D 2	Trasformazione di Prodotti Settore Primario <i>“Il PRG individua un'area in località Pietransieri, in parte edificata, da destinare a nuovi impianti ed attività specializzate per la trasformazione dei prodotti derivanti dal settore primario.”</i>	
	Valore medio di mercato unitario:	Euro 25,00

Tale determinazione dei valori è stata ritenuta congrua, stante la sostanziale conferma delle previsioni della Variante generale al PRG adottata nel marzo 2016, ad esito della sua contro deduzione avvenuta ad ottobre 2018, e visto l'avanzato stato di definizione dell'iter di approvazione definitiva della Variante Generale al PRG (in fase di conclusione la Conferenza dei Servizi della VAS, ad esito della quale sarà richiesto il Parere di non contrasto al PTCP alla Provincia di L'Aquila, procedendo quindi presumibilmente nei prossimi mesi, con l'approvazione definitiva della variante stessa).

Roccaraso 28/05/2020

Il Responsabile del III Settore Area Tecnica
(Arch. Paolo Di Guglielmo)