

ALLEGATO A

ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. N. 34 DEL 25/02/2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE UNICA E DELLA TASI-AGGIORNAMENTO 2015

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 Unica e della TASI, riferiti ad ogni singola Zona del vigente P.R.G..

In applicazione dell'art. 13 del regolamento per l'applicazione della IUC approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 22/5/2014, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili è stato rideterminato avendo riguardo della zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e ai vincoli esistenti nelle singole zone.

Sono stati pertanto rideterminati, sia per il Comune Capoluogo che per la Frazione Pietransieri, i valori delle aree fabbricabili previste dal P.R.G. suddivise per Zone di P.R.G. come di seguito riportati:

Comune di Roccaraso – Capoluogo:

- 1) – **Zona “A”** *Tale zona è riferita al centro cittadino e nella valutazione si tiene conto che trattasi ormai di relitti di suoli e siti spesso calibrati tra insediamenti esistenti. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad*
Euro 165,00;

- 2) – **Zona “A1”** *Tale zona è riferita ad una fascia più decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e nella valutazione si tiene conto che trattasi ormai di suoli e siti tra abitazioni esistenti. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad*
Euro 165,00;

- 3) – **Zona “A2”** *Tale zona è il risultato di una suddivisione della Zona “A” ubicata in fascia Pedemontana rispetto al centro storico. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le*

considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 165,00;

4) – Zona “A3”

Tale zona è il risultato di una suddivisione della Zona “A” e ubicata in fascia più esterna rispetto al centro storico, in più ha un indice di fabbricabilità inferiore. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 150,00;

5) – Zona “Artigianale”
Via Napoli

Tale zona è una fascia di Via Napoli in prossimità dei ponti ferroviari e decentrata rispetto al nucleo storico. Tale area, destinata dal vigente PRG a zona artigianale, ha di fatto perso tale connotazione con una destinazione d'uso prevalente residenziale. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 135,00;

6) – Zona “B”

Zona priva di Piano Particolareggiato, ma di fatti urbanizzata per cui oltre alle ristrutturazioni dell'esistente sono consentite anche nuove costruzioni. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 135,00;

7) – Zona “C”

Per tale zona tenendo conto delle previsioni del PRG e della possibilità di attuazione della stessa attraverso lottizzazioni convenzionate, in base ai relativi parametri urbanistici e alle considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 75,00;

8) – Zona “D”

Zona in cui manca il Piano Particolareggiato, peraltro parzialmente urbanizzata e nella quale è consentita una edificazione semiestensiva. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 100,00;

9) – Zona “E”

Zona in cui manca il Piano Particolareggiato, posta a ridosso della zona D, parzialmente urbanizzata nella quale è consentita oltre alle ristrutturazioni dell'esistente una edificazione estensiva. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 45,00;

10) –Zona artigianale e di servizi località “Fonte Eremita”

Zona dotata di Piano Particolareggiato da urbanizzare a cura del comune, posta all'esterno del centro abitato in località Fonte Eremita e nella quale non sono consentiti interventi residenziali e commerciali. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 35,00;

La Zona “F” è stralciata per il momento dal P.R.G. e, in base ai pareri agli atti del comune, da ritenersi come “zona bianca” da riclassificare e come tale da ritenersi in edificabile.

Le Zone “G” – “H” – “I” – “L” – “N” – “O” –“P” ugualmente non vengono prese in considerazione ai fini I.M.U. in quanto di fatti inedificabili.

Comune di Roccaraso – Frazione di Pietransieri:

1) – Zona “A”

Tale zona è riferita al centro cittadino e nella valutazione si tiene conto che trattasi ormai di relitti di suoli e siti spesso calibrati tra abitazioni esistenti o ruderi di fabbricati distrutti dalla guerra. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 75,00;

2) – Zona “B”

Zona in cui manca il Piano Particolareggiato e sono consentite ristrutturazioni dell'esistente, ma in parte è urbanizzata e pertanto nella valutazione se ne tiene conto. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 55,00;

2/a)

Per la parte della zona “B” ricompresa nel Parco Nazionale della Majella e/o ricadente nell’area a pericolosità elevata del Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino adottato dalla Regione Abruzzo il valore è par ad

Euro 30,00;

3) – Zona “C”

Per tale Zona i criteri sono gli stessi della Zona “B” ma i parametri sono inferiori. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 40,00;

3/a)

Per la parte della zona “C” ricompresa nel Parco Nazionale della Majella e/o ricadente nell’area a pericolosità elevata del

**Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino adottato dalla Regione
Abruzzo il valore è par ad**

Euro 20,00;

4) –Zona artigianale e di servizi località “Pretara”

Zona dotata di Piano Particolareggiato da urbanizzare a cura del comune, posta all’esterno del centro abitato della Frazione in località “Pretara” e nella quale non sono consentiti interventi residenziali e commerciali. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 15,00;

5) –Zona agricola e zootecnica località “Pretara”

Zona parzialmente urbanizzata, posta all’esterno del centro abitato della Frazione in località “Pretara” e nella quale non sono consentiti interventi residenziali e commerciali. Pertanto in base ai relativi parametri urbanistici e con le considerazioni di cui sopra, si stima un valore medio di mercato pari ad

Euro 15,00;

Le Zone “D” – “E” ed “F” della Frazione Pietransieri non vengono prese in considerazione ai fini I.M.U. in quanto trattasi rispettivamente di zone agricole, di rimboschimento e con vincolo panoramico non soggetto di fatti ad edificazione.

Roccaraso 23.02.2015

Il Responsabile del III Settore Area Tecnica
(Ing. D’Amico Nicolino)

