

# COMUNE DI STAFFOLO

Provincia di Ancona

## DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, questo Ufficio ha provveduto a determinare il valore delle aree edificabili ricomprese nelle zone omogenee definite secondo i parametri dettati dal D.M. 02.04.1968 con riferimento all'anno 2005 fino all'anno 2010.

La determinazione del valore è finalizzata all'applicazione del D.Lgs 30.12.1992 n.504.

In particolare l'art. 5 di detto decreto dispone che il valore delle aree fabbricabili è determinato in riferimento al valore venale in comune commercio dal 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di urbanizzazione, ai prezzi medi di mercato rilevati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Le aree fabbricabili sono soggette a compravendita e ad espropriazione, per esse ha primaria importanza il valore di mercato.

Anche per le aree fabbricabili il valore di mercato è il più probabile valore che il bene spunterebbe qualora fosse messo in vendita.

Il valore di mercato delle aree fabbricabili è intrinsecamente il valore di trasformazione, in quanto le aree sono utilizzate unicamente previa la loro trasformazione in fabbricati.

Le aree fabbricabili sono allestite mediante la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il D.M. 02.04.68 definisce sinteticamente i seguenti tipi di aree:

- Zona "A" - Centro storico.
- Zona "B" - Residenziale di completamento.
- Zona "C" - Residenziale di espansione.
- Zona "D" - Produttive.
- Zona "E" - Restanti parti del territorio.
- Zona "F" - Aree a destinazione pubblica.

Il Comune di Staffolo alla data del 1993 si è dotato di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato originariamente dal Provveditore alle OO.PP. con decreto n. 1949 del 6 ottobre 1971.

Diverse sono state le varianti susseguite nel tempo.

Nell'anno 1985 viene emanata la legge n. 431/85 "disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" e successivamente il D.M. 31.07.85 (Galassino) che in pratica blocca tutta la edificazione nelle aree non urbanizzate.

La Regione Marche con Delibera nr. 4127 del 13 luglio 1987 ha adottato definitivamente il P.P.A.R.

Il P.P.A.R. obbliga tutti i Comuni a dotarsi di un P.R.G. e fino alla sua approvazione tutta l'edificazione al di fuori delle aree urbanizzate rimane bloccata.

Il P.R.G. viene adottato in data 02.08.1996 ed è approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona nr.17 del 11.3.1999, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 23.01.2006, n. 28 del 22.05.2006 e n. 65 del 21.12.2006 è stata approvata la variante generale al P.R.G..

I valori delle aree edificabili riferiti all'anno 2004, stabiliti a seguito della rivalutazione ISTAT fino all'anno 2004 compreso con deliberazione della Giunta Comunale n. 109 del 08/09/2005 avente per oggetto: "IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. RIVALUTAZIONE AREE IN BASE INCREMENTO ISTAT", secondo le zone omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 sono quelli di seguito riportati:

- Zona "A" - Centro storico	€/mq. 31,01
- Zona "B" - Residenziale di completamento	€/mq. 15,16
- Zona "C" - Residenziale di Espansione urbanizzate	€/mq. 37,21
- Zona "C" - Residenziale di Espansione non urbaniz.	€/mq. 12,41
- Zona "D" - Produttive artigianali urbanizzate	€/mq. 15,16
- " D " " non urbaniz.	€/mq. 5,51
- Zona "D" - Produttive Industriali urbanizzate	€/mq. 15,16
- " D " " non urbaniz.	€/mq. 5,51
- " "F" - Uso pubblico	€/mq. 2,76

Da quanto sopra e dalla particolare crisi economica in cui versa il paese è derivato che l'edificazione in questi ultimi anni è stata quasi nulla con conseguente limitato mercato delle aree edificabili, pertanto per i valori degli anni successivi si può considerare una rivalutazione dei valori sopra indicati applicando il moltiplicatore pari al valore ISTAT relativo al costo della vita riferiti al 31 dicembre:

- per l'anno 2005 1,019
- per l'anno 2006 1,017
- per l'anno 2007 1,026
- per l'anno 2008 1,020
- per l'anno 2009 1,010
- per l'anno 2010 1,019

Valori delle aree determinati a seguito dell'applicazione dell'indice ISTAT come sopra riportati:

ZONA OMOGENEA (D.M. 02 APRILE 1968)

Tab. nr.1 - "A" CENTRO STORICO

"A" CENTRO STORICO		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		31,01
2005	1,019	31,60
2006	1,017	32,14
2007	1,026	32,97
2008	1,02	33,63
2009	1,01	33,97
2010	1,019	34,61

Tab. nr.4 - "C" ESPANSIONE NON URBANIZZATE

"C" ESPANSIONE NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		12,41
2005	1,019	12,65
2006	1,017	12,86
2007	1,026	13,20
2008	1,02	13,46
2009	1,01	13,59
2010	1,019	13,85

Tab. nr.2 - "B" COMPLETAMENTO

"B" COMPLETAMENTO		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		15,16
2005	1,019	15,45
2006	1,017	15,71
2007	1,026	16,12
2008	1,02	16,44
2009	1,01	16,61
2010	1,019	16,92

Tab. nr.5 - "D" PRODUTTIVE ART. URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE ARTIGIANALI URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		15,16
2005	1,019	15,45
2006	1,017	15,71
2007	1,026	16,12
2008	1,02	16,44
2009	1,01	16,61
2010	1,019	16,92

Tab. nr.3 - "C" ESPANSIONE URBANIZZATE

"C" ESPANSIONE URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		37,21
2005	1,019	37,92
2006	1,017	38,56
2007	1,026	39,56
2008	1,02	40,36
2009	1,01	40,76
2010	1,019	41,53

Tab. nr.6 - "D" PROD. ART. NON URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE ARTIG.LI NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		5,51
2005	1,019	5,61
2006	1,017	5,71
2007	1,026	5,86
2008	1,02	5,98
2009	1,01	6,04
2010	1,019	6,15

Tab. nr. 7 - "D" PRODUT. IND.LI URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE INDUSTRIALI URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		15,18
2005	1,019	15,45
2006	1,017	15,71
2007	1,026	18,12
2008	1,02	18,44
2009	1,01	18,81
2010	1,019	18,92

Tab. nr.9 - "D" PROD. IND.LI NON URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE INDUST.LI NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		5,51
2005	1,019	5,61
2006	1,017	5,71
2007	1,026	5,86
2008	1,02	5,98
2009	1,01	6,04
2010	1,019	6,15

Tab. nr. 8 - "F" VERDE ATTREZZATURE PRIVATE

"F" VERDE/ATTREZZATURE PRIVATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
2004		2,76
2005	1,019	2,81
2006	1,017	2,86
2007	1,026	2,93
2008	1,02	2,99
2009	1,01	3,02
2010	1,019	3,08