



# CITTA' DI FIUMICINO

(PROVINCIA DI ROMA)

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 22 Del 05-04-2016	<b>Oggetto:</b> DETERMINAZIONE DEI VALORI PER LE AREE EDIFICABILI ANNO 2016
-----------------------------	---

L'anno **duemilasedici** addì **cinque** del mese di **Aprile** alle ore **19:40** nella Sala Giunta, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale in seduta ordinaria ed in sessione segreta di prima convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente; all'appello risultano presenti:

n	Cognome e Nome	Carica	Presenti	Assenti
1	MONTINO ESTERINO	<i>Sindaco</i>	X	
2	ANSELMI ANNA MARIA	<i>Vicesindaco</i>	X	
3	CALICCHIO PAOLO	<i>Assessore</i>	X	
4	CAROCCIA ANGELO	<i>Assessore</i>	X	
5	CINI ROBERTO	<i>Assessore</i>		X
6	DI GENESIO PAGLIUCA EZIO	<i>Assessore</i>	X	
7	GALLUZZO ARCANGELA	<i>Assessore</i>	X	

Presenti n.	6
Assenti n.	1

Partecipa il Segretario Generale DOTT.SSA MARIA TRIPODI;

Il Sindaco ESTERINO MONTINO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che,

l'I.M.U. – Imposta Municipale Propria – è stata istituita con l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011, avendo come riferimento per taluni cespiti quanto a suo tempo stabilito dal D.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504 e sue modifiche ed integrazioni;

l'art. 2 comma 1, lettera b) del D.Lgs 504/92 definisce *area fabbricabile* “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione...”;

l'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs n. 504/92 stabilisce altresì che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal “valore venale in comune commercio al 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;

con deliberazione di Giunta comunale n. 7/2009 è stato stabilito il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le annualità 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009;

per l'anno 2010 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n.51 del 08/04/2010;

per l'anno 2011 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 33 del 31/03/2011;

per l'anno 2012 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 102 del 04/07/2012;

per l'anno 2013 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 107 del 17/10/2013;

per l'anno 2014 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 27 del 20/03/2014;

per l'anno 2015 i valori delle aree edificabili sono stati stabiliti con delibera di Giunta comunale n. 73 del 14/7/2015;

Considerato che:

ai sensi dell'articolo 14 del regolamento IUC approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 15/04/2014 e s.m.i., la Giunta, con apposita deliberazione da adottarsi entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni, approva i valori venali in comune commercio delle aree edificabili da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU;

il modello di calcolo del valore delle aree edificabili, di cui alla delibera n. 7/2009, è stato

impostato utilizzando i valori di stima degli immobili pubblicati a suo tempo dall'Agenzia del Territorio (OMI) e dalla Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma, assumendo come riferimento di calcolo la media dei due valori registrati dalle due entità pubbliche citate nell'esercizio 2005;

Per gli anni 2006-2009 i valori annuali delle aree sono stati stabiliti applicando le variazioni di valore nella misura più favorevole al contribuente, scegliendo i valori più bassi tra le variazioni annuali ISTAT sull'indice dei prezzi al consumo (FOI) e quelle registrate dall'OMI (Catasto);

poiché le variazioni ISTAT sono sempre risultate per quei periodi sensibilmente inferiori agli incrementi di valore degli immobili registrati dall'osservatorio immobiliare del catasto (OMI), nella citata delibera di Giunta n. 7/2009 i valori fissati dal comune per le annualità successive al 2005 (dal 2006 al 2009 incluso), sono stati pertanto ottenuti applicando per ciascun anno l'incremento ISTAT registrato rispetto all'anno precedente, mantenendo fermo il modello di calcolo originario del 2005;

i valori fissati per l'annualità 2010 sono stati determinati con le stesse modalità: applicando cioè la variazione ISTAT registrata a consuntivo alla fine del 2009 rispetto all'anno precedente, in quanto inferiore alle variazioni dell'OMI rilevate nello stesso periodo per il valore degli immobili;

i valori fissati per l'annualità 2011 sono stati determinati applicando una riduzione del 4,03% rispetto ai valori dei terreni dell'anno 2010, avendo optato in questo caso per la variazione in diminuzione registrata dalle quotazioni OMI, contro la variazione in incremento che invece aveva registrato l'ISTAT rispetto ai prezzi al consumo;

i valori delle aree per l'annualità 2012 sono stati tenuti invariati, rispetto al 2011, in quanto non si sono registrati scostamenti nei valori medi dell'OMI (+ 0,2% rispetto all'anno precedente).

i valori fissati per l'annualità 2013 sono stati determinati applicando una riduzione del 6,13% rispetto ai valori dei terreni dell'anno 2012, avendo optato in questo caso per la variazione in diminuzione registrata dalle quotazioni OMI, contro la variazione in incremento che invece aveva registrato l'ISTAT (+ 2,4%) rispetto ai prezzi al consumo;

i valori fissati per l'annualità 2014 sono stati determinati applicando una riduzione del 3,91% rispetto ai valori dei terreni dell'anno 2013, avendo optato in questo caso per la variazione in diminuzione registrata dalle quotazioni OMI, contro la variazione in incremento che invece aveva registrato l'ISTAT (+ 1,2%) rispetto ai prezzi al consumo;

i valori fissati per l'annualità 2015 sono stati determinati applicando una riduzione dell'1,20% rispetto ai valori dei terreni dell'anno 2014, avendo optato in questo caso per la variazione in diminuzione registrata dalle quotazioni OMI, contro la variazione in incremento che invece aveva registrato l'ISTAT (+ 0,2%) rispetto ai prezzi al consumo;

Preso atto che:

per l'anno 2015, debbono essere prese in esame le variazioni intervenute dopo il primo semestre del 2014 in quanto, per l'anno di imposta precedente (2015), erano state quantificate le variazioni pubblicate dall'OMI fino a tutto il primo semestre del 2014, non essendo a quella data ancora disponibile il periodo successivo. Pertanto, nell'attuale procedura di revisione dei valori dei terreni edificabili, viene presa in esame la media delle variazioni intervenute ed a tutt'oggi pubblicate dall'OMI (Agenzia del Territorio), ovvero, vengono utilizzati i dati consuntivi del secondo semestre dell'anno 2014 e quelli del primo semestre dell'anno 2015.

Attraverso il computo della media dei due indici di variazione (secondo semestre 2014 e primo semestre 2015) è stata rilevata una diminuzione del valore medio degli immobili nella zona di

Fiumicino pari a  $-8,93\%$  rispetto ai dati consuntivi già applicati per l'anno precedente (media delle seguenti zone: Fiumicino centro, cancelli rossi/aeroporto, Darsena, Isola sacra, Parco Leonardo), mentre la variazione dei prezzi al consumo nel 2015, rispetto al 2014, secondo i dati ISTAT (FOI), è stata pari al  $-0,10\%$  su base annua;

si stabilisce che:

sempre in applicazione delle condizioni più favorevoli al contribuente, il valore di riferimento per le aree edificabili per l'anno 2016 viene ridotto, rispetto all'anno precedente, nella stessa misura della riduzione dei valori certificata dall'OMI per il mercato immobiliare nel corso dei due semestri consuntivi finora resi pubblici (secondo semestre 2014 e primo semestre 2015) rispetto ai valori degli immobili certificati sempre dall'OMI fino al primo semestre del 2014. Pertanto, i valori al mq. per i terreni edificabili applicati dal comune per l'anno di imposta 2015 vengono ridotti per l'anno di imposta 2016 nella misura del  $8.93\%$ .

Considerato altresì che,

il Consiglio comunale, con delibera n. 41 del 17 novembre 2011, aveva espresso, quale obiettivo programmatico, la volontà di impegnarsi per risolvere la problematica di equità tributaria connessa alla effettiva edificabilità dei terreni che rientrano nelle sottozone "B4a" del piano regolatore Generale;

Rilevato che,

alcune sottozone urbanistiche che richiedono l'approvazione di uno specifico Piano Attuativo si trovano ancora nella condizione di blocco dei progetti e, pertanto, risulta necessario rimodulare gli indici di "attualizzazione" del valore, allo scopo di attenuare l'onere tributario che si protrae per i contribuenti per un tempo superiore alle stime oggettive;

alcune aree situate nella zona di Isola Sacra risultano essere interessate da fenomeni di emissione di CO<sub>2</sub> dal sottosuolo e che, tale fenomeno, ha determinato l'adozione di prescrizioni da parte della Regione Lazio che impediscono per ora iniziative edificatorie;

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria;

Visto il decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Visto lo Statuto Comunale

Visti i pareri di cui all'art. 49 del TUEL;

Con voti unanimi espressi in forma palese

## **DELIBERA**

1) di stabilire che il valore delle aree edificabili soggette all'IMU, per l'anno di imposta 2016, è determinato applicando sui valori dell'anno precedente (2015) la variazione media, in diminuzione, registrata nel valore degli immobili dall'Agenzia del Territorio (OMI) per le zone centrali del comune di Fiumicino (Fiumicino centro, Cancelli rossi, Darsena, Isola Sacra, Parco Leonardo) e pari a  $-8,93\%$ ;

2) di stabilire che i valori delle aree edificabili fissati con la delibera n. 73 del 14/7/2015 e relativi all'anno di imposta 2015, a partire dall'1 gennaio 2016 vengono ridotti nella misura del  $8,93\%$ . Ai fini di un pronto uso per il contribuente, i valori specifici per ogni tipologia di sottozona urbanistica, per l'annualità 2016, sono dettagliatamente riportati nelle tabelle allegate alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale, con la definizione di "**Allegato 1**";

3) Di stabilire che, per le aree edificabili soggette a pianificazione attuativa, qualora alla data dell'1 gennaio 2016 non sia stata ancora approvata la proposta di Piano Attuativo, per cause non ascrivibili ad inerzia del contribuente, la riduzione forfettaria del valore, che al punto 6.1. della delibera di giunta n. 7/2009 era stabilita nella misura del 30%, sarà incrementata di un ulteriore 28%, a titolo di ulteriore abbattimento del valore per effetto dell'inatteso protrarsi nell'ottenimento del Piano Attuativo. Ne consegue che, la riduzione complessiva consentita sarà pari al 58% ed il coefficiente moltiplicatore risulterà "0,42" (anziché lo "0,7" fissato a suo tempo dalla delibera n. 7/2009). Il valore di attualizzazione è determinato applicando il tasso costante del 5% per gli anni trascorsi (anni 17) dalla data di approvazione del PRG (1999), fino al 2016, come da tabella di calcolo allegata (**Allegato2**).

Modalità e tempi di applicazione del nuovo indice di riduzione per il punto 6.1 della delibera n. 7/2009 e descritto nel presente punto 3).

L'indice di riduzione del valore come stabilito al presente punto 3), ovvero il moltiplicatore "0,42", viene applicato per il corrente anno 2016. Per gli anni di imposta anteriori al 2016 rimangono validi i criteri e la misura delle detrazioni stabilite per ciascun anno.

4) Di stabilire che per le aree edificabili con destinazione urbanistica "B4a" e le eventuali altre sottozone del P.R.G. che ricadono nel perimetro stabilito dal vincolo idrogeologico denominato "R4", a causa del quale non è possibile ottenere l'approvazione del piano particolareggiato, il valore delle aree stabilito nelle tabelle di ciascuna sottozona urbanistica del P.R.G. viene determinato applicando in sequenza due indici di riduzione:

a) La riduzione forfettaria di cui al punto 6.1. della delibera n. 7/2009, viene riformulata nella misura ed alle condizioni di decorrenza descritte al precedente punto 3), ovvero indice moltiplicatore 0,42, in sostituzione dell'indice moltiplicatore di 0,7 stabilito nella delibera n. 7/2009. Tale riduzione viene riconosciuta nei soli casi in cui risulti ancora mancante il Piano Attuativo eventualmente previsto dal PRG e nei casi in cui non sia ancora stata sottoscritta la convenzione urbanistica eventualmente prevista dal PRG, per cause non ascrivibili ad inerzia del contribuente;

b) Una ulteriore riduzione del 30% (ovvero indice moltiplicatore di 0,70) da applicarsi sul valore netto risultante dopo la riduzione del precedente comma a). Tale ulteriore riduzione viene applicata a fronte della presenza del vincolo idrogeologico "R4", purchè sia dimostrato che detto vincolo abbia impedito la possibilità di ottenere la licenza di costruzione.

Questa ulteriore riduzione del 30% (ovvero indice moltiplicatore di 0,70) viene applicata in quanto il vincolo di esondazione rappresenta una temporanea "sospensione" delle procedure autorizzative per l'edificazione e si somma alla riduzione di cui al comma a) già applicata nei casi in cui il P.R.G. prevede l'approvazione di un Piano Attuativo o la firma di una convenzione urbanistica.

Modalità e tempi di applicazione della riduzione di valore per il vincolo idrogeologico di cui al presente punto 4):

Il beneficio di riduzione del valore di cui al presente punto 4), viene applicato per l'anno 2016; Per gli anni di imposta anteriori al 2016 rimangono validi i criteri e la misura delle detrazioni stabilite per ciascun anno.

#### Eccezioni

Le sottozone denominate "B4a" e le eventuali altre sottozone del P.R.G. che ricadono nel perimetro stabilito dal vincolo idrogeologico, per le quali non è richiesta l'approvazione di un piano particolareggiato, ovvero che beneficiano della cosiddetta "attuazione diretta", potranno ottenere la sola "ulteriore riduzione" del 30% (ovvero indice moltiplicatore 0,70) in quanto la

prima riduzione correlata al piano particolareggiato (ovvero l'indice moltiplicatore 0,42) non è prevista per le aree che beneficiano della "attuazione diretta".

Sono esclusi dalla fattispecie di cui al presente punto 4) i terreni edificabili sottoposti al vincolo idrogeologico denominato "PS5" in quanto per questi terreni è già prevista la riduzione del valore descritta al punto 6.3 della delibera di Giunta n. 7/2009.

#### Limitazioni sull'applicazione del presente punto 4)

Il valore finale al mq. che scaturisce dall'applicazione delle due riduzioni stabilite dal presente punto 4), non può in alcun caso essere inferiore al valore al mq. stabilito al punto 6.3. della Delibera di Giunta n. 7/2009 e descritto al successivo punto 5). Pertanto, in presenza di questa condizione, si applica il valore al mq. che scaturisce dal successivo punto 5).

5) Di stabilire che, la riduzione del valore delle aree stabilito al punto 6.3. della Delibera di Giunta n. 7/2009, ovvero la riduzione applicabile in presenza di vincoli di inedificabilità che impediscono le procedure autorizzative per l'edificazione, più in particolare, quei vincoli per i quali non può essere richiesto il nulla osta autorizzativo all'ente gestore del vincolo essendo preclusa la possibilità di deroghe, verrà applicata per le seguenti categorie di vincoli, o comunque per le seguenti sottozone urbanistiche:

- presenza del vincolo idrogeologico "PS5", per le aree delimitate dalla mappa di rischio del corridoio fluviale;
- aree edificabili che ricadono nelle mappe di rischio per esalazioni gassose, redatte dagli organi regionali preposti.

Pertanto, il valore al mq. da applicarsi per le due fattispecie di cui al presente punto 5) – ovvero, vincolo "PS5" e perimetro di esalazioni gassose- viene determinato applicando la riduzione dell'80% sul valore lordo massimo di un'area avente destinazione produttiva/artigianale. Il valore così ridotto, per l'anno di imposta 2016 sarà pertanto il seguente:

- valore lordo massimo di area con destinazione produttiva € 111,22
- riduzione forfetaria ed unica dell'80% (€ 111,22 x 0,2) € 22,24

Detto valore finale (€ 22,24 al mq.) configurato al punto 6.3. della delibera n. 7/2009, è determinato in misura forfetaria ed ingloba qualsiasi altra condizione limitativa all'edificazione. Pertanto si applica indifferentemente per qualsiasi tipologia di sottozona urbanistica (ovvero per qualsiasi indice di edificabilità) per la quale questo criterio di riduzione si rende applicabile.

6) Di stabilire che, per le sottozone aventi un indice di edificabilità inferiore a 0,10 mq/mq il valore deve essere determinato attraverso il proporzionamento verso il basso di quest'ultimo indice tabellare in quanto, per gli indici di edificabilità inferiori a 0,10 mq/mq., la quota fissa di valore applicata nel modello automatico di computo risulterebbe eccessiva rispetto al modesto indice edificatorio e necessita di un riequilibrio proporzionale. Pertanto, per le sottozone con indice di edificabilità inferiori a 0,10 mq/mq. si applicherà il corrispondente rapporto proporzionale, con la seguente modalità (esempio riferito a edilizia residenziale per l'anno 2016):

- Indice di edificabilità 0,05 mq/mq:

valore relativo all'indice 0,10 mq/mq = € 79,85

Valore per l'indice 0,05 mq/mq = € 79,85 : 0,1 x 0,05 = € 39,83

- Indice di edificabilità 0,07 mq/mq:

valore relativo all'indice 0,10 mq/mq = € 79,85

Valore per l'indice 0,07 mq/mq = € 79,85 : 0,1 x 0,07 = € 55,90

Qualora vengano rilevati indici di edificabilità diversi dai due qui semplificati (0,05 mq/mq e 0,07 mq/mq), e comunque inferiori a 0,10 mq/mq, la determinazione del valore dovrà essere stabilita applicando la proporzione sopra evidenziata.

7) Di stabilire che, in sede di accertamento con adesione, nel caso di vincoli o impedimenti anche non descritti nella presente delibera, che hanno l'effetto di procrastinare nel tempo l'approvazione di piani particolareggiati o di piani attuativi, non dovuti all'inerzia del contribuente, oppure in casi accertati di impedimenti alla edificazione derivanti da vincoli urbanistici documentati dall'Ufficio tecnico comunale, il Dirigente dell'Area Risorse Finanziarie, valutate le eventuali condizioni di penalizzazione che risultavano presenti nell'anno di imposta oggetto di esame, applicherà riduzioni proporzionali del valore, fino alla misura massima complessiva di cui al precedente punto 4), ovvero indice moltiplicatore 0,42 più indice moltiplicatore 0,70, applicati in sequenza. Lo stesso margine di riduzione proporzionale del valore potrà essere riconosciuto nei casi acclarati di "lotti interclusi", previa attestazione dell'Ufficio tecnico comunale.

8) Di stabilire che le condizioni di riduzione del valore fissate al punto 6.2, comma 1 e 2 della delibera n. 7/2009 (coefficiente di riduzione 0,80) vengano estese ai casi in cui le Norme Tecniche del P.R.G. stabiliscano la eventuale rideterminazione dell'indice di edificabilità per effetto della preesistenza di edificazione che "assorbe" in parte le cubature nominali consentite dal P.R.G. Tali condizioni di riduzione del valore sono applicabili per il comprensorio di "Castel Campanile" e per eventuali altre aree per le quali l'Ufficio Tecnico certifichi la presenza di tali condizionamenti tecnici alla edificazione. Tale condizione dovrà essere certificata, dall'ufficio tecnico del comune e, qualora spettante, va applicata sia per l'anno di imposta 2016 e sia per le annualità arretrate ancora non prescritte ed ancora in sospeso.

I criteri di riduzione dei valori lordi delle aree edificabili, descritti nella presente delibera, tengono conto di situazioni oggettive che sono state riscontrate negli ultimi anni nella attuazione del PRG e sono indirizzate a recepire ritardi non prevedibili in precedenza, con particolare riferimento ai tempi di approvazione dei Piani Attuativi. Le riduzioni di valore qui stabilite consentono di modulare la graduazione dei valori in funzione del tempo necessario per giungere all'effettiva edificazione.

9) Di stabilire che la presente deliberazione ha effetto dal 1 gennaio 2016

10) Di provvedere ad inviare, nelle forme di legge, copia conforme della presente deliberazione, ad intervenuta esecutività, al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Infine la Giunta, con successiva unanime votazione palese

### **DICHIARA**

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Allegato 2)

<b>FORMULA PER ATTUALIZZARE IL VALORE DI 100 FRA X ANNI</b>				
<b>valore da attualizzare</b>	<b>tasso interesse</b>	<b>periodo in ANNI</b>	<b>ATTUALIZZATO ad OGGI</b>	<b>percentuale di RIDUZIONE rispetto alla base di 100</b>
100		0	100	<b>0,00</b>
	0,05	1	95,2381	<b>4,76%</b>
	0,05	2	90,7029	<b>9,30%</b>
	0,05	3	86,3838	<b>13,62%</b>
	0,05	4	82,2702	<b>17,73%</b>
	0,05	5	78,3526	<b>21,65%</b>
	0,05	6	74,6215	<b>25,38%</b>
	0,05	7	71,0681	<b>28,93%</b>
	0,05	8	67,6839	<b>32,32%</b>
	0,05	9	64,4609	<b>35,54%</b>
	0,05	10	61,3913	<b>38,61%</b>
	0,05	11	58,4679	<b>41,53%</b>
	0,05	12	55,6837	<b>44,32%</b>
	0,05	13	53,0321	<b>46,97%</b>
	0,05	14	50,5068	<b>49,49%</b>
	0,05	15	48,1017	<b>51,90%</b>
	0,05	16	45,8112	<b>54,19%</b>
	0,05	17	43,6297	<b>56,37%</b>
	0,05	<b>18</b>	41,5521	<b>58,45%</b>



---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Dirigente dell'AREA RISORSE FINANZIARIE, quale responsabile del servizio interessato, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esprime parere Favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 05-04-2016

AREA RISORSE FINANZIARIE  
Il Dirigente  
F.TO DOTT.SSA SARA ZACCARIA

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Dirigente dell' AREA RISORSE FINANZIARIE, quale responsabile del servizio finanziario, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, valutati anche i riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, esprime parere di regolarità contabile Favorevole

Addì, 05-04-2016

AREA RISORSE FINANZIARIE  
Il Dirigente  
F.TO DOTT.SSA SARA ZACCARIA

---

Letta, approvata e sottoscritta

Il Sindaco  
F.TO ESTERINO MONTINO

Il Segretario Generale  
F.TO DOTT.SSA MARIA TRIPODI

---

Il sottoscritto, visti gli atti di ufficio,

**ATTESTA**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio informatico comunale dal giorno 12-04-2016 al giorno 27-04-2016 (art. 124, c. 1 D.lgs n. 267/2000)

| X | è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 D.lgs n.267/2000)

|| è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, D.lgs n. 267/2000)

Il Segretario Generale  
F.TO DOTT.SSA MARIA TRIPODI

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE**

Il Segretario Generale  
DOTT.SSA MARIA TRIPODI

---

EDILIZIA RESIDENZIALE							tabella per le ZONE B4a già definite con specifici PIANI				Anno	2016
PARTICOLAREGGIATI												
Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"												
COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità max = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella massi												
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	col. 6	col. 7	col. 8	col. 9	col. 10	col. 11	col. 12	
				VALORI			detrarre 55% su quota produttiva e ERP		detrarre 10% su quota NON residenz (comm.le)			
riga	Descrizione sottozone	INDICE di edificab da PRG mq/mq	Valore max e Coeffic. aree interessate	Quota minima per trasformaz urbanistica	Quota per capacità edificatoria	VALORE Totale col.5 + col.6	%	Valore da detrarre	%	valore da detrarre	VALORE EFFETTIVO LORDO	
	Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq		247,16	20,0%	80,0%		55,0%		10,0%		(prima dei coefficienti riduzione)	
1	Coeff max zone di PRG	0,65	1,00	49,43	197,73	247,16	0,00	0,00	0,00	0,00	247,16	
2	Zona B4a ISOLA SACRA solo RESID	0,14	0,22	49,43	42,59	92,02	0,00	0,00	0,00	0,00	92,02	
3	Zona B4a ISOLA SACRA mista (Resid 0,18; NON resid 0,02)	0,18	0,28	49,43	54,76	104,19	0,00	0,00	11,11	1,16	103,03	
4	Zona B4a ARANOVA solo RESID	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	0,00	0,00	0,00	0,00	85,94	
5	Zona B4a ARANOVA mista (resid 0,14; NON resid 0,035)	0,14	0,22	49,43	42,59	92,02	0,00	0,00	25,00	2,30	89,72	
6	Zona B4a FRACCAROLI solo RESID	0,07	0,11	49,43	21,29	70,73	0,00	0,00	0,00	0,00	(**)	
7	Zona B4a FRACCAROLI mista (resid 0,12; NON resid 0,028)	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	0,00	0,00	23,33	2,01	83,93	
8	Zona B4a VIGNOLE solo RESID	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	0,00	0,00	0,00	0,00	85,94	
9	Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "A")	0,14	0,22	49,43	42,59	92,02	0,00	0,00	0,00	0,00	92,02	
10	Zona B4a VIGNOLE solo RESID (comparto "B")	0,17	0,26	49,43	51,71	101,15	0,00	0,00	0,00	0,00	101,15	
11	Zona B4a LE PALME solo RESID	0,10	0,15	49,43	30,42	79,85	0,00	0,00	0,00	0,00	79,85	
12	Zona B4a LE PALME mista (resid 0,125; NON resid 0,045)	0,125	0,19	49,43	38,02	87,46	0,00	0,00	36,00	3,15	84,31	
13	Zone B4a generiche (diversamente localizzate) Resid 0,12; NON resid 0,03	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	0,00	0,00	25,00	2,15	83,79	

(\*\*) Il valore per l'indice di edificabilità "0,07" mq/mq è riportato nella tabella "Residenziale" ed è pari a Euro/mq. 55,90.-

EDILIZIA NON RESIDENZIALE										Anno	2016
Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"											
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	col. 6	col. 7	col. 8	col. 9	col. 10	col. 11	col. 12
				VALORI			detrarre 55% su quota produttiva e ERP		aumentare 10% su quota residenziale		VALORE EFFETTIVO LORDO
riga	Descrizione sottozone	INDICE di edificab da PRG mq/mq	Valore max e Coefficienti aree interessate	Quota minima per trasformaz urbanistica	Quota residua per capacità edificatoria	VALORE Totale col.5 + col.6	%	Valore da detrarre	%	valore da sommare	(prima dei coefficienti riduzione)
	Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005		247,16	20,0%	80,0%		55,0%		10,0%		
	Valore di area NON residenziale ridotto del 10%	10%	222,44								
1	Coeff max zone di PRG	0,65	1,00	44,49	177,96	222,44	0,00	0	0,00	0	222,44
2	zone ..F3a non res int. 21	0,65	1,00	44,49	177,96	222,44	0,00	0	0,00	0	222,44
3	zone ..F3a non res int. 22 ( 0,2 res 0,45 non res)	0,65	1,00	44,49	177,96	222,44	0,00	0	30,77	6,84	229,29
4	zone ..F3b int. 57 (lut 0,5 non res - Iuf res 0,15)	0,65	1,00	44,49	177,96	222,44	0,00	0,00	23,08	5,13	227,58
5	zone ..F3a non residenziale	0,40	0,62	44,49	109,51	154,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154,00
6	zone ..F3a non residenziale (fondiario) int. 24	0,40	0,62	44,49	109,51	154,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154,00
7	zone ..F3b non res. Int. 36 - 38 - 52 - 61 - 65 - 66	0,40	0,62	44,49	109,51	154,00	0,00	0,00	0,00	0,00	154,00
8	zone ..F3b int. 60; 0,25 non res. - 0,10 res . - 0,05 ERP	0,40	0,62	44,49	109,51	154,00	12,50	10,59	25,00	3,85	147,26
9	zone ..F3a non res int 23	0,35	0,54	44,49	95,82	140,31	0,00	0,00	0,00	0,00	140,31
10	zone ..F3a 100% non res int. 13 - 15 - 16 - 20	0,25	0,38	44,49	68,44	112,93	0,00	0,00	0,00	0,00	112,93
11	zone ..F3b non res. Int. 39 - 40 - 59 - 63	0,25	0,38	44,49	68,44	112,93	0,00	0,00	0,00	0,00	112,93
12	zone ..F3b int. 42 100% non res.	0,24	0,37	44,49	65,71	110,20	0,00	0,00	0,00	0,00	110,20
13	zone ..C3a int 14 - 15; 50% non res 35% res 15% ERP	0,20	0,31	44,49	54,76	99,24	15,00	8,19	35,00	3,47	94,53
14	zona F3b int. 70 100% non res.	0,20	0,31	44,49	54,76	99,24	0,00	0,00	0,00	0,00	99,24
15	zone ..B2c 100%non res	0,17	0,26	44,49	46,54	91,03	0,00	0,00	0,00	0,00	91,03
16	ZONE con indice di edificabilità 0,16	0,16	0,25	44,49	43,80	88,29	0,00	0,00	0,00	0,00	88,29
17	ZONE con indice di edificabilità 0,14	0,14	0,22	44,49	38,33	82,82	0,00	0,00	0,00	0,00	82,82
18	zone ..F3a 100% non res int. 8 - 14 - 18 - 19 - 25	0,10	0,15	44,49	27,38	71,87	0,00	0,00	0,00	0,00	71,87
19	zone ..F3b int. 31 - int 32 - int 33 - int. 35 - int 37 - int 45 - int 50; 100% non residenz.	0,10	0,15	44,49	27,38	71,87	0,00	0,00	0,00	0,00	71,87
20	Zona B4a VIGNOLE Comparto "C" NON residenz	0,20	0,31	44,49	54,76	99,24	0,00	0,00	0,00	0,00	99,24

EDILIZIA PRODUTTIVA											Anno	2016
Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"												
INDICE di edificabilità di PRG: mq. di edificazione su mq. Terreno												
COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella m												
col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	col. 6	col. 7	col. 8	col. 9	col. 10	col. 11	col. 12	
				VALORI			Sommare 55% su quota produttiva		Sommare (55%-10%) su quota NON residenz (comm.le)			
riga	Descrizione sottozone	INDICE di edificab da PRG mq/mq	Valore max e Coefficienti aree interessate	Quota minima per trasformaz urbanistica	Quota residua per capacità edificatoria	VALORE Totale col.5 + col.6	%	Valore da sommare	%	valore da sommare	VALORE EFFETTIVO LORDO	
	Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE anno 2005		247,16	20,0%	80,0%		55,0%		55% - 10%		(prima dei coefficienti riduzione)	
	Valore di area PRODUTTIVA ridotta del 55%	55%	111,22									
1	Coeff max zone di PRG	0,65	1,00	22,24	88,98	111,22	0,00	0,00	0,00	0,00	111,22	
2	Zone.. F1a4 (Piattaforma Logistica)	0,65	1,00	22,24	88,98	111,22	0,00	0,00	0,00	0,00	111,22	
3	Zona.. D1b artigianale	0,50	0,77	22,24	68,44	90,69	0,00	0,00	0,00	0,00	90,69	
4	Zone.. D2a	0,30	0,46	22,24	41,07	63,31	0,00	0,00	0,00	0,00	63,31	
5	Zone.. D2a int. 30	0,15	0,23	22,24	20,53	42,78	0,00	0,00	0,00	0,00	42,78	
6	Zone.. D1c int. 12a-b-c-d	0,27	0,42	22,24	36,96	59,20	0,00	0,00	0,00	0,00	59,20	
7	Zone.. D1c int. 14a-15-16a	0,20	0,31	22,24	27,38	49,62	0,00	0,00	0,00	0,00	49,62	
8	Zone.. D1c int. 13-17-18	0,17	0,26	22,24	23,27	45,52	0,00	0,00	0,00	0,00	45,52	
9	Zone.. D1d int. 19-20-21-22	0,17	0,26	22,24	23,27	45,52	0,00	0,00	0,00	0,00	45,52	
10	Zone.. D1c int. 14b-16b	0,17	0,26	22,24	23,27	45,52	0,00	0,00	0,00	0,00	45,52	
11	Zone B4a artigianale (località Vignole)	0,17	0,26	22,24	23,27	45,52	0,00	0,00	0,00	0,00	45,52	
12	Zone B4a PRODUTTIVA comparto "D" (località Vignole)	0,15	0,23	22,24	20,53	42,78	0,00	0,00	0,00	0,00	42,78	

**EDILIZIA RESIDENZIALE**

**Anno**

**2016**

**Correttivo sugli indici di edificabilità: ovvero "AREE ad EDIFICAZIONE OMOGENEA"**

**COEFFICIENTE correttivo dell'area (su base "1"): Rapporto tra l'indice di edificabilità massimo del PRG e l'indice specifico dell'area interessata: (Edificabilità massima = a valore "1"; per le aree con "potenzialità edificatorie" inferiori a quella m**

col. 1	col. 2	col. 3	col. 4	col. 5	col. 6	col. 7	col. 8	col. 9	col. 10	col. 11	col. 12
				VALORI			detrarre 55% su produttiva		detrarre 10% su NON resid		
riga	Descrizione sottozone	INDICE di edificab da PRG mq/mq	Valore max e Coefficienti aree interessate	Quota minima per trasformaz urbanistica	Quota residua per capacità edificatoria	VALORE Totale col.5 + col.6	%	Valore da detrarre	%	valore da detrarre	VALORE EFFETTIVO LORDO
	Valore di base massimo di area edificabile RESIDENZIALE su 0,65 mq/mq		<b>247,16</b>	20,0%	80,0%		55,0%		10,0%		(prima dei coefficienti riduzione)
1	Coeff max zone di PRG	0,65	1,00	49,43	197,73	247,16	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>247,16</b>
2	zone ..B2a indice fondiario	0,50	0,77	49,43	152,10	201,53	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>201,53</b>
3	zone ..C3c int a ( 0,17 res - 0,17 ERP - 0,07 non res)	0,41	0,63	49,43	124,72	174,15	41,46	39,72	17,07	2,97	<b>131,46</b>
4	zone ..C3c int. b1 -b2 ( 0,13 res- 0,13 ERP - 0,07 non res )	0,33	0,51	49,43	100,39	149,82	39,39	32,46	21,21	3,18	<b>114,18</b>
5	zone ..C3a int 2- 3; 75% res - 15%non res 10% ERP	0,325	0,50	49,43	98,86	148,30	10,00	8,16	15,00	2,22	<b>137,92</b>
6	zone ..C3d (pesce luna) 52%res 46% non res 2% prod	0,27	0,42	49,43	82,13	131,57	2,00	1,45	46,00	6,05	<b>124,07</b>
8	zone ..B2b 80%res 20%non res	0,17	0,26	49,43	51,71	101,15	0,00	0,00	20,00	2,02	<b>99,12</b>
9	zone ..C1 100% res	0,17	0,26	49,43	51,71	101,15	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>101,15</b>
10	zone..C3a; 90% res 10 % non res	0,17	0,26	49,43	51,71	101,15	0,00	0,00	10,00	1,01	<b>100,13</b>
11	zone ..C3b int. Da E1 a E7 75% res. 15% non res - 10% ERP	0,13	0,20	49,43	39,55	88,98	10,00	4,89	15,00	1,33	<b>82,75</b>
12	zone ..C3b int. da I1 a I35 55% res. 30% non res - 15% ERP	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	15,00	7,09	30,00	2,58	<b>76,27</b>
13	zone ..C3b int. P e int. T 55% res. 30% non res - 15% ERP	0,12	0,18	49,43	36,50	85,94	15,00	7,09	30,00	2,58	<b>76,27</b>
14	zone ..C3b int. B 100% res.	0,10	0,15	49,43	30,42	79,85	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>79,85</b>
15	zone.. C2a int. LaLeprignana; 90% res 10% non res	0,20	0,31	49,43	60,84	110,27	0,00	0,00	10,00	1,10	<b>109,17</b>
16	<b>zona B3a - di cui 0,08 NON residenziale</b>	0,35	0,54	49,43	106,47	155,90	0,00	0,00	22,86	3,56	<b>152,34</b>
17	zona C3b con indice basso 0,07 mq/mq (zona Nord)	0,07	riduzione proporzionale da indice "0,10"			55,90					55,90
18	zona C3b con indice basso 0,05 mq/mq (zona Nord)	0,05	riduzione proporzionale da indice "0,10"			39,93					39,93