

COPIA

COMUNE DI PONZA  
PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 23 Del 21.02.2018	OGGETTO: DETERMINAZIONE PREZZI AREE FABBRICABILI.
-------------------------	---

L'anno Duemiladiciotto il giorno 21 del mese di febbraio alle ore 14:05 nella Casa Comunale- convocata dal Sindaco secondo le solite modalità, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO FERRAIUOLO</b> <i>Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>EVA LA TORRACA</b> <i>Assessore e Vice-Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>MICHELE NOCERINO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>MARIA GELSOMINA CALIFANO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>GIUSEPPE MAZZELLA</b> <i>Assessore</i>		<b>X</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Vincenzina Marra in virtù del decreto di nomina n. 106 del 30.08.2017, prot. n. 7569, che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione

## **OGGETTO: DETERMINAZIONE PREZZI DELLE AREE FABBRICABILI**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** l'art. 18 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.05.2014 con atto n.14 con il quale l'Amministrazione determina periodicamente e per zone omogenee, i valori delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale;

**PRESO ATTO** dell'introduzione dell'IMU fabbricabili e terreni agricoli) istituita dal decreto legislativo n.23 del 14 marzo 2011;

**RITENUTO** necessario stabilire per zone omogenee, i valori delle aree edificabili e/o suscettibili di edificabilità site nel territorio del Comune;

**CONSIDERATO** che occorre determinare il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) per l'anno in corso;

**CONSIDERATO** che il comma 2 dell'art.36 del D.Lgs. 223/2006 dispone che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

**CONSIDERATO** che la valutazione del valore delle aree edificabili è stato determinato dall'Ufficio Urbanistico del Comune tenendo in considerazione la destinazione urbanistica, l'indice di fabbricabilità di ciascuna zona e i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche;

**RICHIAMATA** la propria precedente deliberazione C.C. n. 12 del 28.03.2017 con la quale sono stati determinati i prezzi di cessione delle aree fabbricabili per l'anno 2017.

**RITENUTO** confermare i suddetti valori anche per l'anno 2018;

**VISTO** l'art.5, comma 3 del D.lgs. n.504/1992;

**VISTO** il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con il D.lgs. n.267/2000;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 del T.U. 18.08.2000 n.267;

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario, sotto il profilo contabile, ai sensi dell'art.49 del T.U. 18.08.2000 n.267;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Con votazione unanime e palese, espressa nei modi e forma di legge

### **DELIBERA**

1. Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante della presente delibera;
2. Di approvare la tabella allegata alla presente deliberazione, per fame parte integrante e sostanziale. contenete l'indicazione delle valutazioni delle aree non agricole in base alle previsione del vigente PRG ai fini dell'applicazione delle tariffe IMU;
3. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Finanziario di adottare tutti necessari provvedimenti al fine di dare esecuzione a quanto previsto nella presente delibera;

4. di rendere immediatamente eseguibile il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione favorevole, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000

Valutazione aree non agricole in base alle previsioni del vigente PRG ai fini  
dell'applicazione delle tariffe IMU  
2018

Zona Territoriale Omogenea da PRG	Coefficienti di valutazione/riduzione	Valore proposto
<p style="text-align: center;">Zona edilizia A1: Centro Storico (Conservazione e risanamento)</p>	<p>Le zone A1 rappresentano le porzioni di territorio comprendenti le parti storiche dell'abitato di Ponza e Le Foma.</p> <p>Le aree ricomprese all'interno di tale zona A1 non esprimono alcuna capacità edificatoria in assenza di Piano Particolareggiato.</p>	<p>€/mq. = 30,00</p>
<p style="text-align: center;">Zona edilizia B1 (ridimensionamento edilizio)</p>	<p>In tali aree è prevista una edificabilità diretta con indice di edificabilità pari a 1,5 mc./mq.</p> <p>Non si richiede il preventivo piano attuativo e rappresentano le zone edilizie con migliore e maggiore capacità edificatoria.</p> <p>Non è previsto il raggiungimento di lotto minimo</p> <p>I vincoli ambientali e paesaggistici presenti, non ne impediscono l'edificabilità.</p>	<p>€/mq. = 170,00</p>
<p style="text-align: center;">Zona edilizia C1 (espansione residenziale)</p>	<p>Aree sottoposte all'obbligo di preventivo piano attuativo. A tutt'oggi nessun piano attuativo è mai stato realizzato.</p> <p>Tale prerequisite ne condizione decisamente la capacità edificatoria, peraltro ulteriormente limitata dalla sovrapposizione degli ambiti di paesaggio introdotti dal PTPR.</p> <p>Nel solo paesaggio degli insediamenti Urbani risulta ancora possibile contemplare il piano attuativo mentre nei rimanenti livelli di paesaggio risultano escluse le nuove costruzioni.</p> <p>L'indice di edificabilità fondiaria è pari ad 1 mc./mq.</p>	<p>€/mq. = 60,00</p>
<p style="text-align: center;">Zona edilizia C2 (espansione residenziale)</p>	<p>Vale l'identica valutazione espressa per le zone C1 con l'indice di edificabilità ridotto a 0.50 mc./mq.</p>	<p>€/mq. = 40,00</p>
<p style="text-align: center;">Zona edilizia C3 (edilizia economica e popolare)</p>	<p>L'edificabilità espressa da tale area è finalizzata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica da attuarsi mediante Piano Particolareggiato di iniziativa</p>	<p>€/mq. = 10,00</p>

	<p>pubblica.</p> <p>Risulta pertanto esclusa la potenzialità edificatoria di iniziativa privata.</p>	
<p><b>Zona Edilizia AC</b> (zona attrezzature collettive)</p>	<p>Zona destinata a varie attività di natura commerciale – direzionale – produttiva industriale.</p> <p>E' previsto l'obbligo del preventivo piano attuativo. L'indice di edificabilità fondiaria è pari a 2mc./mq.; la componente ambientale ne circoscrive l'edificabilità limitatamente alla presenza dei vincoli paesaggistici, archeologici e ambientali.</p>	<p>€/mq. = 80,00</p>
<p><b>Zona verde pubblico attrezzato</b></p>	<p>Su tale area è permessa la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero con indice di edificabilità pari a mc. 0,20/mq.</p> <p>Anche su tale superficie valgono i limiti imposti sul piano paesaggistico e ambientale.</p> <p>Non è previsto l'obbligo del piano attuativo preventivo.</p>	<p>€/mq. = 20,00</p>
<p><b>Zona per attrezzature di campeggio</b></p>	<p>Le norme di attuazione del PRG prevedono per tale zona un lotto minimo di 20.000 mq. e un indice di edificabilità pari a 0,10 mc./mq.</p> <p>La dimensione minima obbligatoria e i <b>vincoli paesaggistici presenti, rendono</b> fortemente limitata la possibilità edificatoria di tale superficie.</p>	<p>€/mq. = 10,00</p>
<p><b>Zona per attrezzature turistico balneari</b></p>	<p>Zona destinata ad ospitare un'ampia gamma di attrezzature per il turismo comprensive di bar e ristorazione.</p> <p>Non è previsto l'obbligo di piano preventivo mentre molto presenti sono i vincoli di natura ambientale e paesaggistico introdotti dalla normativa vigente.</p> <p>L'indice di edificabilità è pari a 20 mc./mq:</p>	<p>€/mq. = 100,00</p>

Nei seguenti livelli di paesaggio, per quanto concerne l'uso residenziale, risulta esclusa la capacità edificatoria:

1. Paesaggio naturale (art.21 NTA PTPR)
2. Paesaggio naturale agrario (art.22 NTA PTPR)
3. Paesaggio agrario di continuità (art.23 NTA PTPR)
4. Paesaggio agrario di rilevante valore (art.24 NTA PTPR)
5. Paesaggio agrario di valore (art.25 NTA PTPR)

Valore di mercato ipotizzabile € 15.00 mq

Nei seguenti livelli di paesaggio, per quanto concerne l'uso residenziale, risulta consentita la capacità edificatoria – il valore di mercato è indicato in tabella.

1. Paesaggio agrario di continuità (art.26 consentito in particolari condizioni descritte dallo strumento urbanistico. nel caso del PRG di Ponza tale condizione non è verificata)
2. Paesaggio degli insediamenti urbani (art.27 NTA PTPR - consentito a condizioni)
3. Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (art.28 NTA PTPR - consentito a condizioni)

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Ass. Michele Nocerino

-per la regolarità contabile: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Dott.ssa Vincenzina Marra

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b>	<b>Il Vice Segretario Comunale</b>
f.to Francesco Ferraiuolo	f.to Dott. ssa Vincenzina Marra

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. ssa Vincenzina Marra, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. \_\_\_\_\_ a partire dal \_\_\_\_\_ - 6 MAR 2018 \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267/2000

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000  
- 6 MAR 2018

Dalla residenza comunale, li

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

Comune di Ponza  
N. 0002014 06/03/2018



**Il Vice Segretario Comunale**  
Dott.ssa Vincenzina Marra