COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA
CORSO LUIGI RAZZA N. 2
89014 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

CONFERENZA DEI SERVIZI TECNICI E TRIBUTI

Tel. Ufficio Tecnico: 0966/879108 Centralino: 0966/879111 C.F. e P.IVA 00134970805
Fax. Ufficio Tecnico: 0966/879120 Fax Comune: 0966/879130 cc postale 12479895

Oggetto: **RELAZIONE IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FRABBRICABILI PER L'ANNO 2018, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA(IMU).**

Al Signor Sindaco

SEDE

Al Segretario Comunale

SEDE

Premesso che con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1252 del 05/07/1990 è stato approvato il Programma di Fabbricazione, il quale ha suddiviso il territorio Comunale in aree omogenee così come di seguito:

ZONE RESIDENZIALI	"A"	Centro storico	Ambito recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono consentite solo operazioni di risanamento conservativo e di restauro.
	"B_1"	Zona residenziale edificata	Per le zone residenziali sono consentite tutte le destinazioni ad eccezione di industrie moleste o nocive, stalle, scuderie, ricoveri stabili di animali o depositi di foraggi. Ambito di Completamento edilizio - Interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti ed eventuali nuove costruzioni
	"B_2"	Zona residenziale di rinnovamento	
	"C"	Zona di espansione	Ambito espansione privata - destinate all'espansione edilizia di iniziativa privata. Si fa obbligo di piani attuativi
	"C_1"	Zona residenziale turistica	Ambito di espansione edilizia turistico - residenziale destinate a residenza stabile ed ai servizi connessi, ad abitazioni stagionali- Si fa obbligo di piani attuativi

ZONA MISTA	"D"	Insediamenti industriali	Sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo industriale, anche costruzioni destinate ad attività collaterali o adibite al soggiorno del personale

ZONA AGRICOLA	"E"	Agricola	Le zone agricole sono prevalentemente destinate all'agricoltura. In tali zone sono ammesse costruzioni relative all'attività agricola con il limite di m^3 0.03/m^2 per la parte destinata all'abitazione civile

ZONE DI USO PUBBLICO	"F"	Verde attrezzato	Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
	"F_1"	Verde di rispetto	È consentito solo l'ampliamento delle aree cimiteriali esistenti
	"F_2"	Aree di interesse archeologico, monumentale, storico	Sono vietati l'edificazione ed ogni intervento che alteri l'orografia della zona

La determinazione del valore delle aree edificabili si basa essenzialmente su valutazioni di mercato, legate alla zona di appartenenza nonché alla destinazione d'uso rispetto anche alla considerazioni di vincoli Comunali, Regionali e statali, quali il vincolo cimiteriale, la legge Galasso, Vincolo stradale ecc..

Ciò premesso, si è proceduto alla individuazione di diverse zone che caratterizzano le aree per la loro destinazione di P. di F. ed è stata redatta la tabella che segue:

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA			VALORE	
ZONE RESIDENZIALI	"A"	Centro storico	€/m²	90,00
	"B_1"	Zona residenziale edificata	€/m²	80,00
	"B_2"	Zona residenziale di rinnovamento	€/m²	80,00
	"C"	Zona di espansione	€/m²	70,00
		Relativamente alle aree ancora non comprese in comparto lottizzato o urbanizzato	€/m²	15,00
	"C_1"	Zona residenziale turistica	€/m²	30,00
ZONA MISTA	"D"	Insediamenti industriali	€/m²	30,00
ZONA AGRICOLA	"E"	Agricola	€/m²	Come per Legge
ZONE DI USO PUBBLICO	"F"	Verde attrezzato	€/m²	5,00
	"F_1"	Verde di rispetto	€/m²	Equiparata a zona agricola
	"F_2"	Aree di interesse archeologico, monumentale, storico	€/m²	Equiparata a zona agricola

Nel caso in cui trattasi di aree da cedere al Comune, così come indicato nelle tavole costituenti il P. di F., riguardante le zone C nella misura del 35%, nonché delle aree previste come strade di Piano o di nuova apertura, non dovranno essere computate ai fini IMU.

I fabbricati in corso di costruzione devono essere valutati come aree fabbricabili considerando l'intera superficie coperta comprensiva di balconi e scale, calcolata per i rispettivi piani di base alla presente tabella:

TIPO	DESCRIZIONE	VALORE /mq
F3	Fabbricato con struttura comprensiva di pilastri e solai	€ 40,00
	Fabbricato con tamponatura eventuale tramezzatura interna.	€ 60,00

Le aree di pertinenza quali atrio, giardino ecc. saranno considerati nel valore dell'intero fabbricato sia in corso di costruzione che ultimato.

I valori sopra riportati confermano le valutazioni già comunicate per l'anno 2017, non essendoci di fatto state variazioni sostanziali tali da determinare la variazione dei valori; limitatamente alle Zone di tipo "C", è stato attribuito un doppio valore, il primo che conferma il valore di €.70,00 per tutte quelle aree lottizzate o di fatto urbanizzate, dove è possibile l'edificazione diretta, ed il secondo di €.15,00, relativo alle aree ricadenti in zona "C" non ancora lottizzate o dove non esiste urbanizzazione di fatto.

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Arch. Luciano A. Macrì