

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

(ALLEGATO A)

“INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL’IMPOSTA I.M.U. DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL’ATTIVITÀ DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO ANNI PREGRESSI I.C.I./I.M.U.”

L'art. 5, comma 5, del D. Lgs. N. 504/92 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. A tal fine il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo a:

zona territoriale di ubicazione;

- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini della determinazione dei valori al mq. si è provveduto a confrontare:

1. valori che applica l'Agenzia delle Entrate di Caserta;
2. perizie estimative redatte dal Dirigente V Settore per terreni simili;
3. rilevazione, nel caso di espropri, del valore venale utilizzato dal Comune per il calcolo dell'indennità di esproprio;
4. valori venali dichiarati dai contribuenti;
5. valori definiti attraverso il ricorso all'istituto dell'accertamento con adesione in riferimento agli avvisi di accertamento I.C.I. emessi nel corso degli anni;
6. atti di compravendita;
7. vendite del Comune;
8. sentenze C.T.P. di Caserta;
9. sentenze C.T.R. di Napoli;
10. sentenze Corte di Appello di Napoli.

Valori unitari medi di mercato relativi ai terreni ubicati nelle zone omogenee di seguito riportate:

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

Zona Omogenea "A" e sottozona

È costituita dalla parte più antica dell'insediamento urbano. Sono consentite, mediante la formazione ed approvazione di piani particolareggiati, operazioni di restauro conservativo, ristrutturazione dei fabbricati, ed edilizia di sostituzione, limitatamente a fabbricati di modesto valore architettonico ed ambientale.

Il valore unitario medio al mq. è € 80,00.

Valore invariato rispetto alla precedente deliberazione.

Zona Omogenea: "B" e sottozona

Parte del territorio di recente urbanizzazione che non presente particolari valori ambientali. Sono consentiti interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia a parità di volume e di altezza nuove costruzioni. È consentito un volume massimo fuori terra di 0,90 mc per ogni mq. di area a disposizione, più 0,60 mc per pertinenze.

Il valore unitario medio al mq. è di € 60,00.

Valore diminuito, rispetto alla precedente deliberazione, in quanto l'approvazione del nuovo PUC ha portato alla individuazione di nuovi mq 198320,00 edificabili ai fini residenziali. Ciò ha comportato la diminuzione del valore veniale dei terreni edificabili.

Zona Omogenea "C"

La zona è costituita da aree di proprietà comunale destinate alla compensazione fuori sito (trasferimento volumetrico) a fronte di interventi concordati di

- a) riqualificazione urbana: opere di restauro e risanamento conservativo di edifici tradizionali come definiti al precedente art. 6;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ambientata come definita al punto 5 del successivo art. 49;
- c) cessione di aree al patrimonio comunale per la destinazione all'uso pubblico anche previa demolizione di ruderi e/o fabbricati su esse insistenti di qualunque tipologia, purché non tradizionali come definiti all'art. 6;
- d) cessione di aree al patrimonio comunale specificamente destinate a standard urbanistici di interesse locale (art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) o ad attrezzature e servizi di interesse generale (art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444) di cui agli artt. 29, 47, 57 e 58 delle presenti Norme).

Il valore unitario medio al mq. è di € 40,00.

Valore invariato rispetto alla precedente deliberazione.

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale: agglomerati ASI

La Zona comprende il complesso degli immobili (aree e fabbricati) nell'agglomerato del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Caserta. Ad essa si applicano le Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Caserta approvato con i D.P.C.M. del 16.1.1968 e del 28.7.1970 nonché col DPGRC n. 14066 del 29.12.1980.

Il valore unitario medio al mq. è di € 50,00.

Corrisponde all'ex Zona D1-D2-D3, valore invariato rispetto alla precedente deliberazione.

Zona D2. Produttiva esistente

Comprende le aree e gli impianti per le attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali, esistenti.

Il valore unitario medio al mq. è di € 50,00.

Valore allineato al valore della Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale.

Zona D3. Produttiva di progetto

È destinata alla piccola industria, all'artigianato di servizio, al commercio all'ingrosso, alle produzioni e ai servizi tecnologicamente avanzati, ai laboratori per la ricerca applicata; allo sviluppo delle imprese e alla formazione.

Il valore unitario medio al mq. è di € 25,00.

Valore allineato al massimo delle aree residuali (ZONA D4-D5-D6-D7-D8).

Zona Omogenea "F1" - Attrezzature e servizi esistenti di interesse generale

Comprende le attrezzature e i servizi pubblici e/o di uso pubblico di scala comunale o sovracomunale.

Il valore unitario medio al mq. è di € 25,00.

Valore invariato rispetto alla precedente deliberazione (ex zona F1).

Zona Omogenea "F2" - Impianti tecnologici esistenti

Comprende gli impianti tecnologici esistenti con livello di servizio comunale e/o sovra comunale.

Il valore unitario medio al ma. è di € 25,00.

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

Valore invariato rispetto alla precedente deliberazione (ex zona F1).

Zona Omogenea "Fp" - Attrezzature e servizi generali pubblici e/o di interesse pubblico di progetto

Il valore unitario medio al mq. è di €35,00.

Valore invariato rispetto alla precedente deliberazione (ex zona F1-F2-F3).

Zona Omogenea "G1" - Parco urbano; attività terziarie e commerciali

E destinata per il 60% della St a Parco urbano e per il 40% della St ad attività terziarie e commerciali:

centri commerciali, rivendite al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali. Gli interventi si attuano per comparti mediante perequazione come da successivi artt. 48 e 49.

Al fine di salvaguardare la qualità, l'organicità e la coerenza delle trasformazioni urbanistiche, il Comune, sentiti i proprietari e/o aventi titolo agli interventi, può dotarsi, per stralci unitari, di un planivolumetrico a disciplina degli allineamenti e dei rapporti tra aree coperte e scoperte quale guida per l'attuazione a mezzo dei comparti.

Il valore unitario medio al mq. è di € 30,00.

Valore diminuito rispetto alla precedente deliberazione in quanto non essendoci mai stato un PUA il valore precedente era totalmente sperequato rispetto alla realtà (ex zona G2).

Zona Omogenea "G2" - Attività terziarie e commerciali

E destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali.

Il valore unitario medio al mq. è di € 30,00.

Valore diminuito rispetto alla precedente deliberazione in quanto non essendoci mai stato un PUA il valore precedente era totalmente sperequato rispetto alla realtà (ex zona G2).

Zona Omogenea "G3" - Attività terziarie e commerciali

E destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali.

Il valore unitario medio al mq. è di € 30,00.

Valore diminuito rispetto alla precedente deliberazione in quanto non essendoci mai stato un PUA il valore precedente era totalmente sperequato rispetto alla realtà (ex zona G2).

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

Zona Omogenea "G4" - Attività terziarie e commerciali con integrazione di residenze

E' destinata ad attività terziarie e commerciali: centri commerciali, rivendita al dettaglio, servizi alle famiglie e alle imprese, studi professionali e, per una quota non superiore al 30% del volume complessivo derivante dall'applicazione degli indici e parametri fissati nella Parte Terza delle presenti norme, a residenze anche ad uso temporaneo (foresterie, abitazioni collettive, case albergo etc.).

Il valore unitario medio al mq. è di € 30,00.

Valore diminuito rispetto alla precedente deliberazione in quanto non essendoci mai stato un PUA il valore precedente era totalmente sperequato rispetto alla realtà (ex zona G2).

Zona H. Complessi produttivi dismessi. Riconversione per attività produttive e/o di servizio compatibili

È distinta nelle sottozone H1 – Ex Saffa -, H2 – Ex Visocchi - e H3 – Ex Siemens -, ciascuna comprendente i volumi edilizi, gli impianti e le aree di pertinenza originariamente destinati alle attività produttive dismesse.

Le zone sono destinate alla riconversione per attività produttive e/o di servizio ambientalmente compatibili con le circostanti aree agricole, specificate nelle Norme del Piano programmatico.

Il valore unitario medio al mq. è di € 25,00.

Zona I. Servizi alberghieri e ricettivi a rotazione d'uso.

La zona è destinata ai complessi ricettivi come definiti dalla vigente legislazione e dalle normative statali e regionali del settore - con esclusione dei villaggi-albergo e dei campeggi -, alla viabilità, agli spazi a verde e ai parcheggi.

Il valore unitario medio al mq. è di € 20,00.

Valore allineato al valore dell'ex G1.

Zona L. Interporto e servizi connessi

E la zona destinata agli impianti e ai servizi dell'interporto Sud Europa di Marcianise-Maddaloni compresi nel territorio comunale di Marcianise. E disciplinata dalla Variante al PRG approvata col DPR n. 14555 del 3.10.1996 con le relative destinazioni d'uso e Norme di attuazione ovvero dalle procedure attuative concordate di cui al precedente art. 10.

Il valore unitario medio al mq. è di € 25,00.

Valore allineato al valore della Zona D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale.

Zona da adibire a "Standard urbanistici"

	CITTÀ DI MARCIANISE PROVINCIA DI CASERTA V SETTORE Patrimonio, LL.PP., Urbanistica, Viabilità, Ambiente, Ecologia Tutela del Territorio, SUAP Edilizia e Commercio	
---	--	---

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e dell'art. 31 della L.R. Campania 22.12.2004 n. 16 le zone omogenee A, B, C, D e G comprendono le aree e gli edifici per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico destinate alle scuole dell'obbligo, ai servizi sociali, al verde, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, nel rispetto delle quantità minime prescritte e nella misura descritta nella Relazione illustrativa.

I grafici del Piano strutturale non riportano le aree da destinare a standard urbanistici derivanti da cessione volontaria a base della compensazione di cui al successivo art. 47.

Le aree di standard sono destinate a: parcheggio; verde e spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport; attrezzature di interesse comune. Le predette quattro destinazioni non sono specificate nei grafici di piano.

I servizi di standard possono essere realizzati e/o gestiti tanto dal Comune e da eventuali altri soggetti sia pubblici che da privati; in tale ultimo caso un'apposita convenzione stabilisce, oltre alle modalità di esecuzione delle opere e quelle di esercizio finalizzate all'uso pubblico, le tariffe da praticare per i parcheggi e gli impianti sportivi.

Il valore unitario medio al mq. è di € 24,00.

Valore allineato all'ex Zona F5.