



(Provincia di Foggia)
UFFICIO TECNICO - Settore III
Tel. 0882/707443 – fax 0882/707498
e.mail: urbanistica@comunesina.it
PEC: urbanisticalesina@pec.it

OGGETTO: Determinazione prezzo al mq. di suolo edificabile ai fini dell'IMU.

Premesso:

- che il territorio comunale, in base alla strumentazione urbanistica vigente, risulta a tutt'oggi essenzialmente suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee:

- 1) Zona Territoriale Omogenea "A" Centro Storico
- 2) Zona Territoriale Omogenea "B1" Totalmente edificata
- 3) Zona Territoriale Omogenea "C" di Completamento in attuazione dei piani esecutivi
- 4) Zona Territoriale Omogenea "C1" di Espansione intensiva
- 5) Zona Territoriale Omogenea "Cm"..... Mista (residenziale, commerciale ed artigianale)
- 6) Zona Territoriale Omogenea "Ct" Turistiche con P.L. approvato/adotato
- 7) Zona Territoriale Omogenea "C3" Turistico alberghiere
- 8) Zona Territoriale Omogenea "D1" Industriale
- 9) Zona Territoriale Omogenea "D2"..... Artigianale
- 10) Zona Territoriale omogenea "E1"..... Agricola normale
- 11) Zona Territoriale omogenea "E2" Agricola di tutela paesaggistico ambientale
- 12) Zona Territoriale omogenea "E3"..... Agricola residenziale (Nucleo di Ripalta)
- 13) Zona Territoriale omogenea "F1"Attrezzature a livello urbano
- 14) Zona Territoriale omogenea "F2"..... Attrezzature a livello di quartiere
- 15) Zona Territoriale omogenea "F3"..... Attrezzature di uso collettivo
- 16) Zona Territoriale omogenea "T" Attrezzature tecnologiche urbane
- 17) Zona Territoriale omogenea "Br" di recupero territoriale

Si specifica che per le seguenti zone:

- 1) - Zona Territoriale Omogenea "A"Centro Storico – è stato approvato definitivamente il piano di Recupero, giusta deliberazione di C.C. nr. 10 del 17/04/2009;

- 2) - Zona Territoriale Omogenea “Br” Per detta Zona – è stato approvato con prescrizioni il piano di Recupero, giusta Deliberazione di Giunta Regionale nr. 621 del 28/05/2007;
- 3) – Territorio Comunale Con deliberazione di C.C. nr. 37 del 16.06.1997 è stato adottato il Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione di G.R. nr. 556 del 31.05.2005, approvato con deliberazione di C.C. nr. 57 del 30.07.2007 e definitivamente approvato con Deliberazione di G.R. nr. 1934 del 28.12.2005.

Per tutto quanto in premessa specificato, ad oggi, fatta eccezione per le zone “B1” che interessano essenzialmente il centro abitato di Lesina, nonché le zone Ct di Marina di Lesina, (che quasi totalmente ricadono in area PAI-PG3), e con una tendenza più rallentata, il Piano Particolareggiato della Zona C (obbligo acquisizioni aree standards urbanistici), nell’ultimo decennio, il territorio comunale non ha avuto una grande trasformazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

A tal proposito, da un’indagine di mercato effettuata da questo Ufficio Tecnico, con riferimento agli atti di compravendita dei terreni ricadenti in zona C (di Completamento in attuazione dei piani esecutivi), risulta che il valore medio si attesta intorno alla cifra di 100,00 €/mq.

In merito al fenomeno del dissesto idrogeologico in atto nel territorio di Marina di Lesina, si precisa che ad oggi sono in corso i lavori di “Mitigazione della pericolosità geomorfologica” che di fatto garantiranno una riduzione del fattore rischio.

Ad ogni modo la permanenza del vincolo P.A.I. imposto dall’Autorità di Bacino, in caso di istanza da parte del privato ai sensi dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), si rileva un conseguente aggravio dei costi finalizzati all’edificazione (indagini geologiche, studi geomorfologici, etc.) ed in caso di acquisizione del parere favorevole da parte della stessa AdB, il ricorso a tipologie costruttive (pali, platee, etc) molto onerose.

Ad ogni modo, non si può trascurare che negli ultimi anni nel settore edilizio si è registrata una notevole inerzia del mercato immobiliare, precisando che la maggior parte degli interventi edilizi riguarda lavori di ristrutturazione nonché la realizzazione di strutture precarie (gazebo, etc.).

Quindi una valutazione quanto più attendibile e rispondente alla realtà non può non tener conto anche di questi fattori, oltre che di tutti gli altri parametri ed elementi necessari, che determinano le caratteristiche di un suolo ed il suo valore di contrattazione nell’ambito del mercato, regolato essenzialmente dalla legge della domanda e dell’offerta e costituiti da:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario in rapporto alla Zona Territoriale Omogenea;
- b) Volumetria max realizzabile;
- c) Incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- d) Presenza o meno di infrastrutture e/o urbanizzazioni;
- e) Andamento dei prezzi di mercato rapportati alla domanda ed all’offerta, nonché desunte anche da indagini svolte in loco anche mediante l’ausilio di operatori del settore, liberi professionisti e dati

dedotti dalla consultazione di atti di compravendita depositati in Comune e riferiti alla contrattazione di beni consimili.

Inoltre particolare considerazione occorre rivolgere alla zona D2 (Artigianale) precisando che la stessa risulta dotata di strumento attuativo, mentre in merito alla zona D1 (Industriale) il piano attuativo è ormai scaduto e quindi divenuto inefficace.

Sulla scorta dei dati e delle considerazioni sopra riportate, e preso atto delle determinazioni e dei valori cui alla tabella relativa al valore delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU, si determinano i valori delle aree edificabili, riservandosi, inoltre, di procedere per gli anni successivi alla stima puntuale sulla base della variazione dell'indice ISTAT nonché previa valutazione tecnico-economica delle eventuali variazioni dei prezzi di mercato.

Lesina lì 12/04/2021

Il Responsabile del Settore III
(Ing. Raffaele BRAMANTE)

VALORE DEI SUOLI DETERMINATO IN Euro/mq.				
ZONA	Anno 2018	Anno 2019	Anno 2020	Anno 2021
A	Non Edificabile Euro 63,20	Non Edificabile Euro 63,20	Non Edificabile Euro 63,20	Non Edificabile Euro 63,20
B1	Euro 185,19	Euro 185,19	Euro 185,19	Euro 185,19
C	Euro 170,94	Euro 170,94	Euro 170,94	Euro 100,00
C1	Euro 68,50	Euro 68,50	Euro 68,50	Euro 68,50
Cm	Euro 68,50	Euro 68,50	Euro 68,50	Euro 68,50
Ct	Euro 68,38	Euro 68,38	Euro 68,38	Euro 68,38
C3	Euro 27,40	Euro 27,40	Euro 27,40	Euro 27,40
D1	Euro 8,50	Euro 8,50	Euro 8,50	Euro 8,50
D2	Euro 8,50	Euro 8,50	Euro 8,50	Euro 8,50
E1	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94
E2	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94
E3	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94
F1	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38
F2	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38
F3	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94	Euro 0.94
T	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38
Br	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38	Euro 1.38

*Il Responsabile del Settore III
(Ing. Raffaele BRAMANTE)*

Per le aree giuridicamente non efficaci (zone C1, D1, CT-Marina di Lesina) i valori tabellari sono ridotti al 30%.

● *Per area giuridicamente non efficace è da intendersi l'area per la quale l'effettiva edificazione è subordinata all'approvazione definitiva di uno "strumento attuativo" delle previsioni di P.R.G. adottato con Deliberazione di C.C. nr. 37 del 16.06.1997 ed approvato con Deliberazione di G.R. nr. 556 del 31.03.2005, approvato con deliberazione di C.C. nr. 57 del 30.07.2007 e definitivamente approvato con Deliberazione di G.R. nr. 1934 del 28.12.2005.*

●● *Le aree soggette a vincolo PAI-PG3 sono assimilabili alle aree giuridicamente non efficaci e restano tali fino alla permanenza del vincolo.*