

COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA
Provincia di Cosenza

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 27

Data 09/07/2003

Oggetto: D.Lgs 446/9, art. 59, comma 1, lettera g)
Determinazione valori aree edificabili.

L'anno duemilatre il giorno nove del mese di luglio alle ore 9:30 nella sala consiliare del Comune suddetto, in seduta straordinaria, partecipata ai Signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
OSSO Domenico	si	
CIANCIO Alfredo	si	
SAPORITO Soraia	si	
FORESTIERI Ubaldo	si	
LAINO Rosalbino	si	
CAVALCANTE Aldo	si	
CIRIMELE Raffaele	si	
GROSSO Liberato	si	
DE LUCA Luigi	si	
MELE Barbara	si	
FAZZOLARI Antonio	si	
ARIETE Biagio	si	

Presenti n. 13

Assenti n. 00

Presiede il Sindaco Leone Dr. Giuseppe, il quale riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Assiste il Segretario Comunale Capo Dr. Elena Attena



La seduta è pubblica.

Si da atto che si è allontanata dall'aula l'Assessore Saporito per cui i presenti risultano n. 12.

Il consigliere Ariete si dichiara d'accordo ed apprezza la proposta dell'Assessore Laino il quale, a suo avviso, ancora una volta dà prova dell'impegno profuso. Dichiarà inoltre che va sottolineato l'atto di coraggio dell'Amministrazione comunale perché va ad intaccare gli interessi di alcuni gruppi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il decreto legislativo n.446/97 ha offerto la possibilità ai Comuni di definire dei valori per le aree edificabili con apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- la definizione dei suddetti valori non deve corrispondere alla determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili, ma solamente alla definizione del "limite" oltre il quale il Comune esclude la propria potestà di accertamento. Significando che se l'Ente fissa per una determinata zona un valore su unità di superficie delle aree in essa comprese, esso non significa che quei valori siano obbligatori per i contribuenti, i quali possono sempre rilevare i valori venali in comune commercio delle loro specifiche aree e versare l'imposta sulla base delle loro determinazioni;
- sulla scorta dei valori determinati dal Consiglio, il Comune potrà provvedere ad accertare dei valori maggiori di quelli dichiarati dal contribuente solo fino al limite di valore che viene assunto con delibera consiliare e non potrà pretendere nulla di più;

RILEVATO come in questo modo la definizione dei valori da parte del Consiglio comunale assuma una funzione di stimolo: il contribuente sa che adeguandosi non potrà subire una contestazione da parte del Comune;

VISTO l'art.2, lettera b) del D.Lgs 504/92;

VISTE le varie sentenze della Corte di Cassazione dal 1982 ad oggi relative al concetto di edificabilità dei terreni;

CONSIDERATO che l'ufficio tecnico comunale ha determinato i valori delle aree edificabili del Comune a seguito dell'adozione del P.R.G.;

VISTO il comma 5° dell'art. 31 della legge urbanistica n. 1150/42;



VISTA la proposta di deliberazione che allegata alla presente forma parte integrante e sostanziale del deliberato;

VISTO il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio che qui si intende riportato;

VISTO il D.Lgvo n. 267/2000;

Con Voti favorevoli unanimi 12 su 12 presenti e votanti,

D E L I B E R A

- 1) di approvare i valori delle aree edificabili del comune di S. Nicola Arcella, così come determinato nella perizia commissariata alla società LIMBE s.r.l. a suo tempo incaricata del censimento dell'unità abitative ai fini del recupero dell'evasione tributaria;



Approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Leone Dr. Giuseppe

Il Segretario Comunale
Attena Dr. Elena

Elena Attena

Il Consigliere Anziano
Osso Geom. Domenico

Il sottoscritto Segretario Comunale,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione, a norma del D. Lg.vo 267/2000 è stata pubblicata all'albo pretorio comunale il 28 LUG. 2003 e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi a norma dell'art.124 del D.Lgvo 267/2000.

Il Segretario Comunale Capo
Dott. Elena Attena

Elena Attena



**COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA
PROVINCIA DI COSENZA
SETTORE COMMERCIO E TRIBUTI**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Decreto Legislativo n° 446\97 articolo 59 comma 1) lettera g) – determinazione valori aree edificabili.-

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI E COMMERCIO, assessore Rosalbino Laino;

Premesso che:

- il decreto legislativo n° 446\97 ha offerto la possibilità ai Comuni di definire dei valori per le aree edificabili con apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- la definizione dei suddetti valori non deve corrispondere alla determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili, ma solamente alla definizione del "limite" oltre il quale il comune esclude la propria potestà di accertamento. Significando che se l'Ente fissa per una determinata zona un valore su unità di superficie delle aree in essa comprese, esso non significa che quei valori siano obbligatori per i contribuenti, i quali possono sempre rilevare i valori venali in comune commercio delle loro specifiche aree e versare l'imposta sulla base delle loro determinazioni;
- sulla scorta dei valori determinati dal Consiglio, il Comune potrà provvedere ad accertare dei valori maggiori di quelli dichiarati dal contribuente solo fino al limite di valore che viene assunto con delibera consiliare e non potrà pretendere nulla di più;

RILEVATO come in questo modo la definizione dei valori da parte del Consiglio Comunale assuma una funzione di stimolo: il contribuente sa che adeguandosi non potrà subire una contestazione da parte del Comune;

TENUTO CONTO che una volta definiti i valori delle aree, essi assumono una funzione di ausilio; il contribuente può scegliere di aderire ad una valutazione comunque qualificata senza dover dare da sé un valore non sempre facilmente apprezzabile;

ACCERTATO che tale valutazione ha una funzione di aiuto organizzativo per gli uffici: la definizione dei valori seleziona direttamente i casi da sottoporre a controllo e la sua base argomentativa può essere utile alla più specifica motivazione che dovrà darsi, eventualmente, nei successivi atti di accertamento;

VISTO l'articolo 2, lettera b) del Decreto Legislativo n° 504\92;

VISTO le varie sentenze della Corte di Cassazione dal 1982 ad oggi relative al concetto di edificabilità dei terreni;

CONSIDERATO che l'Ufficio Tecnico Comunale, settore urbanistica, ha determinato i valori delle aree edificabili del Comune di San Nicola Arcella a seguito dell'adozione del Piano Regolatore Generale;

VISTO il comma V dell'articolo 31 della legge urbanistica n° 1150\42;

VISTO le altre disposizioni di legge vigenti in materia;

PROPONE

- 1) di approvare i valori delle aree edificabili del comune di San Nicola Arcella, così come determinato dal Piano Regolatore Generale;
- 2) di dichiarare immediatamente eseguibile il deliberato;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Assessore Rosalbino Laino

1) Nelle pertinenze comunali alle società
limite s.r.l. e no tempo incassate
del censimento dell'unità abitative
e i fini del recupero dell'edilizia
tributarie -



ORIGINAL

STUDIO ER-FE *Tecnici associati*

Geom. Ferdinando Errigo - Ing. Gianpaolo Errigo

PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI - CONSULENZE IMMOBILIARI
Via Nazionale, 14 - 87020 SAN NICOLA ARCELLA (CS) Tel. e Fax 0985/3792 - P.IVA 01771280789

COMUNE DI SAN NICOLA ARCELLA
PROVINCIA DI COSENZA

COMMITTENTE :
LIMBE S.R.L.

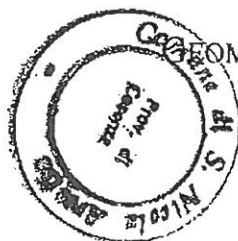
DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE
DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI
SAN NICOLA ARCELLA

RELAZIONE DI STIMA

San Nicola Arcella 26 aprile 1999

IL PERITO

Geom. FERDINANDO ERRIGO



c.c. 9/7/2003 delib. n° 27
Clelia Altano

STUDIO ER-FE *Tecnici associati*

Geom.Ferdinando Errigo - Ing.Gianpaolo Errigo

PROGETTAZIONI - DIREZIONE LAVORI - PERIZIE - OPERAZIONI CATASTALI - CONSULENZE IMMOBILIARI
Via Nazionale, 14 - 87020 SAN NICOLA ARCELLA (CS) ☎ e Fax 0985/3792 - P.IVA 01771280789

1) INTRODUZIONE

La Limbe, società a responsabilità limitata, con sede in Roma alla Via Tre Madonne, 4, attraverso il suo procuratore generale, Dott. Arch. Pietro Apollonj Ghetti, con lettera del 24.02.99 ci ha affidato l'incarico di redigere una perizia di stima delle aree edificatorie soggette ad I.C.I. nel territorio di S. Nicola Arcella.

Io sottoscritto Ing.Gianpaolo ERRIGO, residente a San Nicola Arcella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza col n°2287, nella qualità di tecnico associato e rappresentante dello Studio ER-FE TECNICI ASSOCIATI, con sede in San Nicola Arcella alla Via Nazionale, 14, ho accettato l'incarico.

Premetto che la stessa Società in data 31.05.1997 ci aveva affidato incarico per la stima dei valori dei terreni edificatori riferiti agli anni 1993 - 1996, anni in cui era in vigore il Programma di Fabbricazione adottato nel 1975.

La nostra perizia fu consegnata alla Società il 13.11.1997.

In seguito all'adozione del Piano Regolatore Generale avvenuta nell'anno 1997, la stessa Società per rapporti intercorsi con l'Amministrazione Comunale di S.Nicola Arcella si è impegnata a redigere nuova perizia per la determinazione dei valori delle aree al fine di avere riferimento per il pagamento della tassa I.C.I. da parte dei proprietari di terreni nel territorio comunale.

Per la determinazione dei valori mi sono avvalso dall'esperienza peritale del Geom. ERRIGO Ferdinando del collegio di Cosenza, iscritto al N. 606 che opera sul territorio dal 1960, il quale, presterà giuramento della presente come già fece per la prima perizia.

Oltre alla presente perizia, che illustra le metodologie adottate per la determinazione dei valori medi di mercato dei terreni, sono stati realizzati sia su supporto informatico che cartaceo N°12 fogli di mappa catastali comprendenti tutti gli appezzamenti di terreno edificatori (scala 1 : 1000 -2000), sui quali è stata effettuata la sovrapposizione delle varie destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale. Per tali elaborati si è proceduto con tavolo digitalizzatore formato A0 e software topografico. Tale tecnica, affidabile e precisa, consente di ottenere scarti rispetto all'originale nell'ordine massimo del 5%.

Relativamente alla determinazione del valore di mercato dei terreni, la stima si basa principalmente sulla conoscenza profonda del territorio, gli scambi avvenuti negli ultimi anni, le vendite, le permuta ect., ma anche sulla perizia citata precedentemente redatta, nella quale l'analisi per la determinazione dei valori delle aree è scaturita da osservazioni di mercato per vendite similari e ricercando il prezzo attraverso le recenti permuta in percentuale di fabbricati con terreni.

Quest'ultimo metodo è certamente il più attendibile.

Poiché l'argomento trattato è l'oggetto della stima, il perito non può farsi ingannare da vendite particolari a fini particolari con permuta anormali o che comunque si discostano notevolmente da valori medi e deve osservare la situazione reale di mercato. Tuttavia, nella valutazione generale, non si può non tenere conto delle notevoli migliorie effettuate sull'intero territorio comunale negli ultimi anni i cui effetti, anche se dilatati nel tempo, porteranno ad un sicuro incremento del valore degli appezzamenti di terreno ancora non edificati.

Nella citata precedente perizia, riferita al vecchio P.d.F., per suffragare con

elementi oggettivi la metodologia adottata ed i valori medi del mercato di allora attribuiti ai terreni si è brevemente riassunta la storia del territorio, la sua utilizzazione passata e l'enorme carico di terreno edificatorio che lo stesso strumento urbanistico conteneva. Nello stimare le aree, all'epoca si tenne conto oltre che della destinazione urbanistica o più precisamente dell'indice di edificabilità, anche e soprattutto della esposizione, della presenza o meno di servizi, della orografia, della vicinanza dal mare e della natura geologica del terreno.

Nella presente perizia saremo più schematici e più concisi nell'indicare il valore dei terreni edificatori, che nel Piano Regolatore Generale sono più circoscritti e con superfici inferiori, in quanto lo strumento stesso ha escluso dalla possibilità di edificare molte aree e territori. La notevole differenziazione del territorio adottata dai tecnici redattori del P.R.G. nella attribuzione delle destinazioni ci ha aiutato nel raggruppamento per valori omogenei dei vari appezzamenti di terreno, la cui valutazione è stata basata quasi esclusivamente sulla destinazione urbanistica.

Come già fatto per la precedente perizia, per oggettiva comodità, si sono divisi gli appezzamenti di terreno in fasce di valore decrescente da £ 50.000 a £ 3.000 al metro quadro. Tutti i terreni di valore superiore a £ 3.000 sono stati catalogati ed inseriti in appositi tabulati il cui contenuto sarà più precisamente indicato in seguito e che si allegano alla perizia.

La diversificazione del lavoro tra la prima e la seconda perizia si equivale in quanto in quella attuale si presenta un lungo elenco di voci per destinazioni che nel P.d.F. erano assenti. Tutto ciò ha influito sulla elaborazione cartacea compen-

sandoci però nella ricerca dei dati catastali di numero inferiore in questa seconda fase.

2) METODOLOGIE E CRITERI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Prima di passare alla determinazione dei valori delle aree, si è presa visione del decreto legislativo N. 504 del 30.12.1992 relativo alla istituzione dell'imposta comunale I.C.I. ed anche all'articolo 5 del comma 5 che così recita: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per rendere adatto il terreno alla edificazione, ai prezzi medi rilevati nel mercato...."*.

Si premette che la stima delle aree edificabili è stata effettuata unendo alle classiche metodologie dell'estimo, la profonda conoscenza del territorio e la lunga esperienza sul mercato immobiliare di San Nicola Arcella dettata da una trentennale attività imprenditoriale nel campo dell'edilizia e di consulenza per compravendite di immobili. A ciò è doveroso aggiungere le numerose perizie di stima effettuate nel corso della carriera sia su manufatti che su terreni, in particolare per ricorrere contro i valori accertati dall'Ufficio del Registro ai fini della tassazione e dell'INVIM ed anche per giustificare i prezzi dichiarati negli atti pubblici.

Considerando la natura e la conformazione orografica disomogenea del territorio di San Nicola Arcella, non si è mai avuto un prezzo uniforme di mercato o comunque assimilabile come può, ad esempio, accadere in zone omogenee quali le vicine Praia a Mare, Scalea, Santa Maria del Cedro; per questo motivo si è dovuto

analizzare e valutare il terreno zona per zona, applicando i metodi ed i fattori più avanti elencati.

Per determinare i valori medi delle varie fasce nelle quali si è diviso il territorio e per inserire i terreni con una determinata destinazione urbanistica nell'una o nell'altra fascia di valore, si è tenuto conto oltre che principalmente della destinazione urbanistica anche di:

- Indice di edificabilità
- Vincoli di natura urbanistica e paesaggistica ;
- Valori tipici dei terreni ;
- Conoscenza dei prezzi delle vendite già avvenute ;
- Valori accertati dall'Ufficio del Registro ;
- Congruità del valore su parere dell'Ufficio Tecnico Erariale ;
- Determinazione del valore in base ad espropri avvenuti da enti pubblici.
- Determinazione del valore in base a permutate tra terreni ceduti ai costruttori in cambio di fabbricati edificati nelle zone cedute.

L'ultimo criterio elencato, riguardante le permutate, è sempre stato il punto fondamentale della ricerca del valore.

Si precisa che il suddetto criterio nel Comune di S.Nicola Arcella non ha riferimenti e precedenti recenti. Infatti fino al 1990 vi era stato sul mercato un forte, anzi esagerato scambio di beni che ha portato anche ad una inflazione di terreni e fabbricati in tutta la costa, tale fenomeno si è mano mano spento. Dal 1997 con l'approvazione del P.R.G. le destinazioni urbanistiche sono mutate, le zone B e C hanno cambiato indice e caratteristiche ed è mutato anche il valore ed il criterio di stima dei terreni. Sono nate nuove zone con destinazioni diverse sia per verde pubblico, privato, servizi, zone sature e zone a servizio di alberghi ect..

Non sempre l'abbassamento degli indici edificatori dei terreni porta ad un conseguente minore valore. Riteniamo quasi il contrario. Infatti il P.R.G. riqualifica il territorio rispetto al vecchio P.d.F., dove gli indici nelle zone B erano fissati in mc. 2,50/mq. con tre piani fuori terra e per le zone C si raggiungeva mc. 0,72/mq..

Per un mercato vivo, dove le richieste sono frequenti in particolare nei grossi centri, è chiaro che la riduzione dell'indice, numero di piani e prescrizioni varie, porterebbe ad un abbassamento dei prezzi, ma in zona turistica è sempre meglio avere meno fabbricati e più terreni.

3) DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Dopo le premesse è necessario spiegare che i valori e le catalogazioni delle aree nelle varie fasce nascono sulla base della prima perizia che ci ha impegnato nelle ricerche e nelle analisi ed alla quale si rimanda per la determinazione dei prezzi e gli esempi di permuta fra terreni e fabbricati da cui spesso scaturisce il valore effettivo delle aree.

Tenendo come base di partenza la destinazione urbanistica e quindi il reale utilizzo al quale è assoggettato l'appezzamento di terreno, per la determinazione media attribuita ad ogni fascia di valore si è tenuto conto anche di altri fattori che se pur non decisivi, contribuiscono al valore, tali fattori sono:

- Esposizione, conformazione e giacitura ;
- Possibilità di accesso, viabilità ed opere di urbanizzazione esistenti ;
- Vicinanza ed accessibilità al mare ;
- Possibilità di approvvigionamento idrico, di scarico delle acque reflue in depura-

tori privati o nella fogna pubblica ;

- Distanza da uffici, negozi e centro abitato ;

Attraverso l'analisi di questi parametri si è giunti alla determinazione di n°8 fasce di prezzo ed alla classificazione dei vari appezzamenti di terreno che sono stati riassunti in appositi tabulati che alla presente perizia si allegano e che contengono, per ogni particella :

1. Numero di partita ;
2. Numero del foglio ;
3. Numero della particella ;
4. Destinazione urbanistica ;
5. Superficie totale della particella ;
6. Superficie edificabile della particella ;
7. Intestatario catastale ;
8. Probabile possessore del suolo.
9. Fascia di valore per metro quadrato;
10. Valore finale.

Trascriviamo qui di seguito quanto è contenuto nel P.R.G. relativamente alle aree ed alla loro destinazione urbanistica. Nella trascrizione sono elencate tutte le diverse destinazioni, ma nei tabulati non compariranno quelle aree non soggette al pagamento I.C.I. (vedi zone agricole non soggette perché trattasi di territorio montano), zone di rispetto stradale, di rispetto ferroviario, di rispetto delle servitù di elettrodotti, zone sature, verde privato, vincoli per il cimitero e per monumenti di interesse storico e quelle aree il cui valore non supera £ 3.000, come le zone A.T.A.P.

Per ogni tipo di destinazione è indicato il valore medio per metro quadrato

di superficie.

L'unica differenziazione di valore che è stata adottata, per terreni aventi la medesima destinazione urbanistica riguarda la zona "CA" di cui al punto 28.1 - TURISTICA ALBERGHIERA dislocata nel P.R.G. in località diverse, nella zona Arcomagno, Dino ed in località Carpino. Questa differenza di valore attribuito scaturisce dalla posizione dei terreni, dalla esposizione, dalla vicinanza al mare, ma soprattutto dalla notevole diversità circa la presenza di opere di urbanizzazione; infatti le zone alberghiere ricadenti nei fogli N. 1 e 2 in località Arcomagno e quelle ubicate sul foglio N. 9 alla località Dino sono fornite di strade di accesso, acquedotto, energia elettrica ed altri servizi. Viceversa le zone ricadenti nei fogli N. 10 e 11, in località Carpino, sono attualmente prive di ogni opera di urbanizzazione, senza strade di accesso.

In virtù di tali considerazioni abbiamo formulato due valori per le rispettive zone:

a) Per le prime due località Arcomagno (fogli N. 1 e 2) e foglio N.9 località Dino, = £. 35.000 al mq.

b) Per la località Carpino fogli N.10 e 11 = £. 20.000 al mq.

4) CLASSIFICAZIONE DEI TERRENI PER FASCE DI VALORE

La classificazione da noi effettuata, come detto, rispecchia le destinazioni urbanistiche del Piano Regolatore Generale, in particolare la Tav.17 "Norme Tecniche di Attuazione" e consta di n°8 fasce contrassegnate con le lettere dell'alfabeto dalla A alla H:

FASCIA A - LIRE 50.000 AL MQ

Art. 26.1- "B1" ZONA DI COMPLETAMENTO: Trattasi di zona parzialmente edificata indice di fabbricabilità 1,0mc/mq., altezza mt. 6,50, piani fuori terra N.2

Art.26.5 - "B2-1" ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ESTENSIVA: In detta zona l'edificazione, la ristrutturazione, la demolizione e successiva ricostruzione è consentita nel rispetto dei seguenti indici massimi, indice di fabbricabilità 1,0mc/mq., altezza mt. 6,50, piani fuori terra N. 2.

FASCIA B - LIRE 40.000 AL MQ

Art. 26.5 - "B2-3" e "B2-4"- Zona con le medesime caratteristiche della "B2-1" ma con indice di fabbricabilità 0,80mc/mq., altezza mt. 7,00, piani fuori terra N. 2.

FASCIA C - LIRE 35.000 AL MQ

Art. 26.5 - "B2-2" - Zona con le medesime caratteristiche della "B2-1" con indice di fabbricabilità 0,60 mc/mq., altezza mt. 7,00, piani fuori terra N. 1.

Art. 28.1 - "CA" - ZONA TURISTICA - INTERVENTI ALBERGHIERI :
RICADENTE SUI FOGLI DI MAPPA N. 1 E 2 ALLA LOCALITÀ ARCOMAGNO E SUL FOGLIO N. 9 LOCALITÀ DINO con Indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq., altezza mt. 7,50.

FASCIA D - LIRE 25.000 AL MQ

Art. 26.6 - "B3" ZONA MISTA INDUSTRIALE, RESIDENZIALE, TURISTICA RICETTIVA E DI SERVIZI SOGGETTA A PROGRAMMA UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE: Detta zona riguarda soprattutto volumi esistenti da riqualificare. Per le nuove edificazioni gli indici massimi applicabili alle aree di intervento sono: indice di fabbricabilità 0,50 mc/mq., altezza mt. 7,00, piani fuori terra N. 2.

FASCIA E - LIRE 20.000 AL MQ

Art. 28.1 - "CA" - ZONA TURISTICA - INTERVENTI ALBERGHIERI : RICADENTE SUI FOGLI DI MAPPA N. 10 E 11 ALLA LOCALITÀ CARPINO con Indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq., altezza mt. 7,50.

Art.27.2 - "C3"ZONA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.) : Indice di fabbricabilità 1,0mc/mq., altezza mt. 6,50, piani fuori terra N. 2.

Art. 28.2 - "CST" ZONA DI COMPLETAMENTO TURISTICA: Per servizi turistici ed assimilati, indice di fabbricabilità 0,40mc/mq., altezza mt. 6,50, piani fuori terra N.2.

Art.27- "C1" ZONA DI ESPANSIONE ATTUATA O IN CORSO DI ATTUAZIONE: Tale zona interessa lottizzazioni iniziate con le norme del P.d.F. ed in via di completamento.

Art.30 - "D" ZONA DESTINATA AD INTERVENTI PRODUTTIVI: Dette zo-

ne sono destinate ad interventi produttivi quali impianti industriali ed artigianali, impianti commerciali di deposito e vendita, supermercati, autogarages e quanto altro assimilabile, lotto minimo mq. 2.000, altezza mt. 11,00.

*Art. 27.1 - "C2" ZONA DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO DI LOT-
TIZZAZIONE:* Indice di fabbricabilità 0,45 mc/mq., altezza mt. 3,50, piani fuori ter-
ra n 1, Lotto minimo mq. 20.000.

FASCIA F - LIRE 15.000 AL MQ

Art. 27.3 - "C4" ZONA DI ESPANSIONE RADA: Indice di fabbricabilità
0,25mc/mq., altezza mt. 3.50, piani fuori terra N. 2, tipologie minime degli alloggi
mq. 90.

FASCIA G - LIRE 8.000 AL MQ

Art. 40 "V.P.E." ZONE A VERDE PUBBLICO E PER SERVIZI PUBBLICI: Aree desti-
nate ad attrezzature sportive di uso collettivo, è consentita una edificazione limita-
ta per i relativi servizi in base all'indice di fabbricabilità 1,0mc/mq.

"P" - ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO.

FASCIA H - LIRE 3.000 AL MQ

*Art. 39 "ATAP"- ARRE DI TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICO - NATU-
RALISTICO, MONUMENTALE.*

Dette aree, come prevedono le norme di attuazione del P.R.G. sono assimilabili al-
le zone agricole e, mentre queste sono esenti dal pagamento dell'I.C.I. in quanto il

territorio interessato è inserito nei comuni montani, le zone ATAP, avendo un indice edificatorio anche se molto modesto, 0,015mc/mq., altezza mt. 3,50, superficie minima mq. 30.000, possono essere utilizzate per strutture anche provvisorie (servizi complementari al turismo). Dette zone non compaiono nei tabulati allegati alla perizia. Per la loro individuazione è necessario consultare le tavole interessate del P.R.G., lo stesso dicasi per le superficie che sono desumibili oltre che dalle visure catastali, anche dal software dedicato in dotazione al Municipio e fornito dall'U.T.E. di Cosenza. Sia le une che l'altro sono depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

5) CONCLUSIONI

I prezzi dei vari terreni con le rispettive destinazioni assoggettate all'I.C.I. hanno richiesto più che un esame analitico per deficienza di dati, un esame pratico. Per la eterogeneità e le caratteristiche orografiche ed urbanistiche, per la vicinanza al mare ed al centro urbano si è dovuto trovare un prezzo di equilibrio al fine di evitare tabulati con miriadi di valori.

Relativamente ai possessori materiali di alcuni appezzamenti di terreno, il cui nominativo differisce dall'intestatario catastale, preciso che le informazioni, pur essendo state reperite e verificate in loco, non possono essere oggetto di giuramento per la aleatorietà del titolo di proprietà non suffragato da sentenza dichiarativa di usucapione.

San Nicola Arcella 26 Aprile 1999

GEOM.FERDINANDO ERRIGO

PRETURA CIRCONDARIALE DI PAOLA

SEZIONE STACCATA DI SCALEA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA CON GIURAMENTO

L'anno 1999, il giorno ____ del mese di Aprile, avanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria è personalmente comparso il Signor Errigo Ferdinando, nato a San Nicola Arcella il 24/01/1934 di professione Geometra, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Ammonito il Perito ai sensi di legge, presta giuramento pronunciando la formula:
“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Del che, il presente viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito
GEOM.FERDINANDO ERRIGO

Il Cancelliere