

Tabella valori unitari soggetti ai coefficienti correttivi di cui al successivo art. 6, utilizzabili dal 01.01.2016

Zona omogenea	Localizzazione	Valore unitario €/mq al 01.01.2011	% di aggiornamento	Valore unitario €/mq al 01.01.2016
B1	Pontecagnano	150,67	6,40	160,31
	Faiano	123,28	6,40	131,17
C1 e C6 P.E.E.P.	S.Antonio	47,93	6,40	51,00
	Faiano	41,09	6,40	43,72
C2-C3-C4-C5-C7-C8-C9-C10-C11 Espansione	Pontecagnano	84,78	6,40	90,21
	Faiano	54,79	6,40	58,30
	Picciola	41,09	6,40	43,72
da D13 a D24 artigianale-commerciale (**)	Pontecagnano	99,47	0,00	99,47
	S.Antonio	79,13	0,00	79,13
	Faiano	65,93	0,00	65,93
	Periferia	52,76	0,00	52,76
da D0 a D12 e D25-D26 Industriale (**)	D1 – S.Antonio	51,43	0,00	51,43
	altre	39,56	0,00	39,56
T	Fascia costiera	40,48	6,40	43,07
	Faiano	23,62	6,40	25,13
F	<p>Le aree individuate dal PRG con destinazione per attrezzature di uso pubblico "F" sono considerate aree fabbricabili il cui valore di mercato è uguale al valore dell'indennità di espropriazione che va calcolata nel seguente modo: Ve=V (*), dove Ve=valore indennità di espropriazione, V=valore di mercato (il valore unitario a mq sarà ricavato per analogia a quelli indicati in tabella sulla base della tipologia delle aree fabbricabili previste dal PRG costituenti il comprensorio in cui ricade l'area in oggetto).</p>			

dove:

La % di aggiornamento delle zone residenziali -B-C-T è data dal rapporto tra l'indice medio ISTAT al 2010, pari a 113,3 e l'indice al 2015 (ultimo completo base anno 2010 = 100) pari a 106,4;

La % di aggiornamento delle zone artigianali-industriali -D- è data dal rapporto tra l'indice medio ISTAT al 2006, pari a 133,2 e l'indice al 2008 (ultimo disponibile) pari a 142,8.

(*): La formula del valore di esproprio $Ve=(V+R)/2$ usata nelle precedenti relazioni e delibere non è più applicabile essendo stata ritenuta anticostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24.10.2007 ovvero è stata ritenuta non applicabile alle aree edificabili.

(**): Valori immutati in quanto non aggiornati i dati ISTAT (ultimo disponibile anno 2008) relativi al costo di costruzione di un capanone industriale.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area di avvenuta demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, co. 1 lettera c-d-f del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Sulla base delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo lotto, inoltre, si ritiene necessario definire il più probabile valore di mercato applicando dei coefficienti correttivi ai valori unitari massimi descritti in tabella. Le caratteristiche principali da considerare sono le seguenti: giacitura, forma, accessibilità e strumento attuativo.

Caratteristiche	Indicatore	Coefficiente
Giacitura	Pianeggiante	1
	A lieve pendenza	0.9
	A forte pendenza	0.7
Forma	Regolare	1
	Quasi regolare	0.9
	Irregolare	0.7
Accessibilità	Prospic. la strada comunale	1
	Con acc. da strada secondaria	0.9
	Intercluso	0.7
Strumento attuativo	Piano Particolareggiato	0.8

VINCOLI DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTI

(vigenti per le aree di cui alle tabelle dei valori e dei coefficienti correttivi).

1. le aree di inedificabilità assoluta previste nel vigente PRG, alla pari delle zone agricole, sono soggette a verifica della normativa in materia;
2. le aree oggetto di vincolo di inedificabilità a qualunque titolo imposto da normativa sovraordinata al PRG vigente, seppur a carattere provvisorio (cfr. Piano Stralcio Autorità di Bacino Destra Sele, ecc.), si considerano inedificabili sino a nuove determinazioni in tal senso;
3. le aree sottoposte a VINCOLO ARCHEOLOGICO sono considerate fabbricabili sino all'eventuale diniego dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.