



## COMUNE DI BARI

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 13 MAGGIO 2014

DELIBERA N.290

#### OGGETTO

APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI.

L'ANNO DUEMILAQUATTORDICI IL GIORNO TREDICI DEL MESE DI MAGGIO, ,  
ALLE ORE 09.30 CON CONTINUAZIONE

SONO PRESENTI:

#### PRESIDENTE

**EMILIANO Dott. MICHELE - SINDACO**

#### ASSESSORI

N	COGNOME E NOME	PRES	N	COGNOME E NOME	PRES
1	PISICCHIO Prof. Alfonsino	NO	7	LOSITO Sig. Fabio	SI
2	ABBATICCHIO Dott. Ludovico	NO	8	MAUGERI Prof.ssa Maria	SI
3	DE FRANCHI Avv. Rocco	NO	9	SANNICANDRO Ing. Raffaele	SI
4	DE SIMONE Sig.ra Caterina	SI	10	SPALLINI Prof.ssa Sabrina	SI
5	GIAMPAOLO D.ssa Margherita	SI	11	VASILE Sig. Antonio Maria	SI
6	LACARRA Avv. Marco	SI			

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE Dott. MARIO D'AMELIO

## **SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA, ING. RAFFAELE SANNICANDRO:**

Il mercato immobiliare del paese sta subendo gli effetti della crisi economica che ha di fatto bloccato l'intero settore provocando una notevole contrazione sia del numero di compravendite che dei valori di vendita degli immobili, siano essi fabbricati che suoli edificabili.

Pertanto, con il presente atto, si intende rideterminare i valori delle aree edificabili, tenuto conto dell'attuale orientamento del mercato immobiliare.

### **PREMESSO CHE:**

- La Giunta Comunale in data 27/01/2005 emanava la deliberazione n. 37 avente ad oggetto: "approvazione con effetto dal 1° gennaio 2000 dei Valori delle aree edificabili"
- La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in data 27/11/2009 emanava una determina avente ad oggetto: implementazione dei moduli dia-"piano casa" ed asseveramento dia-"piano casa", del modello di autocalcolo e verifica dei requisiti edilizi e della guida per la compilazione e l'inoltro delle istanza dia -"piano casa".
- La Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata in data 19/01/2012 emanava una determina avente ad oggetto: Approvazione dei moduli dia - "piano casa", asseveramento dia - "piano casa" ed istanza pdc "piano casa" del modello di auto-calcolo e verifica dei requisiti edilizi e della guida per la compilazione e l'inoltro delle istanza dia -"piano casa" o pdc "piano casa".
- Entrambe le determine includevano tabelle per i valori delle aree edificabili per la monetizzazione degli standards da cedere in relazione al "piano casa".
- il vigente PRG, adottato con deliberazione Consiliare n. 991 del 13.12.1973 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 dell'08.07.1976 e successive varianti approvate, prevede trenta diverse tipizzazioni del territorio comunale così come di seguito indicate:

ZONA	DESCRIZIONE DELLA TIPIZZAZIONE	Indice di fabbricabilità mc/mq
A1	<i>Centro storico</i>	
A2	<i>Area di interesse ambientale</i>	3,00
B1	<i>Area di completamento</i>	7,00
B2	<i>Area di completamento</i>	5,00
B3	<i>Area di completamento</i>	3,00
B4	<i>Area di completamento</i>	2,00
B5	<i>Area di completamento</i>	0,50
B6	<i>Area di rinnovo urbano</i>	5,00
B7	<i>Area di rinnovo urbano</i>	3,00
B8	<i>Area di rinnovamento urbano</i>	0,50
B9	<i>Area di rinnovamento urbano terziario-direzionale</i>	7,00
C1	<i>Area di espansione</i>	1,75
C2	<i>Area di espansione</i>	1,00
C3	<i>Area di espansione</i>	0,50
D/A	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature sportive</i>	0,50
D/B	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature scolastiche di grado superiore</i>	2,00
D/C	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie statali</i>	2,00
D/D	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie sanitarie e ospedaliere</i>	3,00
D/E	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature a carattere fieristico</i>	2,00
D/F	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature tecnologiche</i>	
D/G	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree cimiteriali</i>	
D/H	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree di espansione e sviluppo servizi regionali</i>	2,00
D/I	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature militari</i>	
D/L	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature per il culto</i>	2,00
D/M	<i>Servizi per la residenza - asili nido, scuole materne e dell'obbligo</i>	2,00
D/N	<i>Servizi per la residenza - chiese ed opere parrocchiali - centri civici e sociali - sanitari - amministrativi per pubblici servizi</i>	2,00
E/A	<i>Attività secondarie tipo "A" - attività produttive industriali</i>	
E/B	<i>Attività secondarie tipo "B" - artigianato, deposito, attività annonarie e simili</i>	2,50
E/C	<i>Attività secondarie tipo "C" relative ad attività a carattere annonario</i>	2,00
F	<i>Zone per attività terziarie e livello urbano e metropolitano</i>	5,00

- La Regione Puglia con Delibera n. 1748 del 15 dicembre 2000 ha approvato il PUTT/P vigente. Con note prot. 13962 del 24/10/2013 è stata condivisa da parte dell'Autorità di Bacino la variante di adeguamento del PRG al PUTT/P del Comune di Bari.
- Con Delibera n. 39 del 30/11/2005 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia è stato approvato il PAI.
- Con determinazione dirigenziale n.2011/130/00040 del 6/05/2011, esecutiva, è stato affidato al Prof. Arch. Stefano Stanghellini, ai sensi dell'art. 125 comma 11 del D.Lgs. 163, incarico professionale relativo ad uno studio sui valori immobiliari nel Comune di Bari, sul valore delle "quantità edificatorie" per zone territoriali omogenee e sui meccanismi del loro trasferimento nell'ambito dei progetti di trasformazione e riqualificazione urbana.  
Sono stati tenuti quattro incontri alla presenza del Prof. Stanghellini con rappresentanti della Camera di Commercio e ANCE sia per acquisire contributi conoscitivi che per concertare la metodologia per la quantificazione dei valori.
- La Regione Puglia con Delibera Regionale n.1435 del 2 agosto 2013 pubblicata nel BURP n. 108 del 6/8/2013 e successiva delibera n. 2022 del 29/10/2013 pubblicata nel BURP n. 145 del 6/11/2013 ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

**CONSIDERATO CHE:**

Il mercato immobiliare del paese sta subendo gli effetti della crisi economica che ha di fatto bloccato l'intero settore provocando una notevole contrazione sia del numero di compravendite che dei valori di vendita degli immobili, sia dei fabbricati che dei suoli edificabili.

L'intero settore ha fortemente risentito della contrazione in materia di erogazione di mutui da parte degli istituti di credito che ha condizionato sia gli acquirenti che le stesse imprese edili che risultano in grande difficoltà economico - finanziaria.

In particolare, un eccesso di disponibilità di unità immobiliari terziarie, determinato da una previsione urbanistica per le aree terziarie (zone F e B9) sovrabbondante, ha ridotto fortemente il prezzo di queste ultime, in presenza di un eccesso di offerta.

I valori delle aree approvati con Delibera del 7 luglio 2005 n 577 classificavano le zone in "terreni con concessione" e "terreni senza concessione" secondo la seguente tabella:

ZONA	DESCRIZ. DELLA TIPOLOGIA	INDICE F.	CONCESSIONE EDILIZIA	VALORE DI MERCATO €/MC		VALORE DI MERCATO €/MQ	
				MIN	MAX	MIN	MAX
A1	<i>Centro storico</i>		Terreni con concessione	100,00	180,00		
			Terreni senza concessione	70,00	170,00	-	-
A2	<i>Area di interesse ambientale</i>	3,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	435,00	855,00
		3,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	345,00	690,00
B1	<i>Area di completamento</i>	7,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	1.015,00	1.995,00
		7,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	805,00	1.610,00
B2	<i>Area di completamento</i>	5,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	725,00	1.425,00
		5,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	575,00	1.150,00
B3	<i>Area di completamento</i>	3,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	435,00	855,00
		3,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	345,00	690,00
B4	<i>Area di completamento</i>	2,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	290,00	570,00
		2,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	230,00	460,00
B5	<i>Area di completamento</i>	0,50	Terreni con concessione	145,00	285,00	72,50	142,50
		0,50	Terreni senza concessione	115,00	230,00	57,50	115,00
B6	<i>Area di rinnovamento urbano</i>	5,00	Terreni con concessione	80,00	230,00	400,00	1.150,00
		5,00	Terreni senza concessione	60,00	160,00	300,00	800,00
B7	<i>Area di rinnovamento urbano</i>	3,00	Terreni con concessione	80,00	230,00	240,00	690,00
		3,00	Terreni senza concessione	60,00	160,00	180,00	480,00
B8	<i>Area di rinnovamento urbano</i>	0,50	Terreni con concessione	80,00	230,00	40,00	115,00
		0,50	Terreni senza concessione	60,00	160,00	30,00	80,00
B9	<i>Area di rinnovamento urbano terziario - direzionale</i>	7,00	Terreni con concessione	80,00	230,00	560,00	1.610,00
		7,00	Terreni senza concessione	60,00	160,00	420,00	1.120,00
C1	<i>Area di espansione</i>	1,75	Terreni con concessione	70,00	145,00	122,50	253,75
		1,75	Terreni senza concessione	45,00	105,00	78,75	183,75
C2	<i>Area di espansione</i>	1,00	Terreni con concessione	70,00	145,00	70,00	145,00
		1,00	Terreni senza concessione	45,00	105,00	45,00	105,00
C3	<i>Area di espansione</i>	0,50	Terreni con concessione	70,00	145,00	35,00	72,50
		0,50	Terreni senza concessione	45,00	105,00	22,50	52,50

D/A	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature sportive	0,50	Terreni con concessione	60,00	115,00	30,00	57,50
		0,50	Terreni senza concessione	40,00	90,00	20,00	45,00
D/B	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature scolastiche di grado superiore	2,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	90,00	200,00
		2,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	70,00	130,00
D/C	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie statali	2,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	90,00	200,00
		2,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	70,00	130,00
D/D	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie sanitarie e ospedaliere	3,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	135,00	300,00
		3,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	105,00	195,00
D/E	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature a carattere fieristico	2,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	90,00	200,00
		2,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	70,00	130,00
D/F	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature tecnologiche		Terreni con concessione	45,00	100,00	-	-
			Terreni senza concessione	35,00	65,00	-	-
D/G	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree cimiteriali		Terreni con concessione	85,00	170,00	-	-
			Terreni senza concessione	60,00	140,00	-	-
D/H	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree di espansione e sviluppo servizi regionali	2,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	90,00	200,00
		2,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	70,00	130,00
D/I	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature militari		Terreni con concessione	45,00	100,00	-	-
			Terreni senza concessione	35,00	65,00	-	-
D/L	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature per il culto	2,00	Terreni con concessione	45,00	100,00	90,00	200,00
		2,00	Terreni senza concessione	35,00	65,00	70,00	130,00
D/M	Servizi per la residenza - asili nido, scuole materne e dell'obbligo	2,00	Terreni con concessione	60,00	120,00	120,00	240,00
		2,00	Terreni senza concessione	45,00	85,00	90,00	170,00
D/N	Servizi per la residenza - chiese ed opere parrocchiali - centri civici e sociali - sanitari - amministrativi per pubblici servizi	2,00	Terreni con concessione	60,00	120,00	120,00	240,00
		2,00	Terreni senza concessione	45,00	85,00	90,00	170,00
E/A	Attività secondarie tipo "A" - attività produttive industriali	2,31	Terreni con concessione	15,00	35,00	34,65	80,85
		2,31	Terreni senza concessione	12,00	30,00	27,72	69,30
E/B	Attività secondarie tipo "B" - artigianato, deposito, attività annonarie e simili	2,50	Terreni con concessione	15,00	35,00	37,50	87,50
		2,50	Terreni senza concessione	12,00	30,00	30,00	75,00
E/C	Attività secondarie tipo "C" relative ad attività a carattere annonario	2,00	Terreni con concessione	15,00	35,00	30,00	70,00
		2,00	Terreni senza concessione	12,00	30,00	24,00	60,00
F	Zone per attività terziarie e livello urbano e metropolitano	5,00	Terreni con concessione	145,00	285,00	725,00	1.425,00
		5,00	Terreni senza concessione	115,00	230,00	575,00	1.150,00

Il Prof. Stanghellini in data 21/02/2013 completava il lavoro di cui alla determinazione dirigenziale n.2011/130/00040 del 6/05/2011, fornendo la seguente tabella, basata sui valori delle aree derivanti dalle valutazioni immobiliari dei fabbricati residenziali (dati 2011) divisa per zone omogenee così come individuate dalla seguente mappa.



Dettaglio delle zone centrali

MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI				DIRITTI EDIFICATORI IN AREE URBANIZZATE		DIRITTI EDIFICATORI IN AREE DA URBANIZZARE	
Id	ZONA	Id	SUDDIVISIONI	Valore unitario per unità di sup. edificabile euro/mq	Valore unitario per unità di volume euro/mc	Valore unitario per unità di sup. edificabile euro/mq	Valore unitario per unità di volume euro/mc
1	MURAT 1	1a	Corso V.Emanuele - Via Dante	1.130	325	730	210
		1b	Via Dante - Corso Italia	830	240	540	155
2	MURAT 2	2a	Via San Francesco	830	240	540	155
		2b	Via Dante nord	620	180	400	115
		2c	Via Dante sud	440	130	280	80
3	CITTA' VECCHIA 1	3a	Iato est	1.370	395	890	255
		3b	Iato ovest	830	240	540	155
4	CITTA' VECCHIA 2	4		370	110	240	70
5	MADONNELLA 1	5a	Lgomare Di Crollalanza - Corso Sonnino	1.700	490	1.110	320
		5b	Piazza Duca degli Abruzzi	620	180	400	115
6	MADONNELLA 2	6a	Lgomare Di Crollalanza - Corso Sonnino	930	270	600	175
		6b	Corso Sonnino - Via Dieta di Bari	510	150	330	95
7	MADONNELLA 3	7a	Frontemare	2.070	595	1.350	390
		7b	Sud Ferrovia	1.080	310	700	200
8	JAPIGIA 1	8a	Fibronit - Zona RAI	930	270	600	175
		8b	PIRP	740	215	480	140
		8c	est	620	180	400	115
9	JAPIGIA 2	9		620	180	400	115
10	LIBERTA'	10a	nord	830	240	540	155
		10b	sud	580	170	380	110
11	ZONA FARO	11		1.080	310	700	200
12	SAN GIROLAMO - FESCA	12a	est	830	240	540	155
		12b	ovest	620	180	400	115
13	PALESE	13a	frontemare	620	180	400	115
		13b	sud Ferrovia	510	150	330	95
14	S.SPIRITO	14a	frontemare	660	190	430	125
		14b	sud Ferrovia	440	130	280	80



MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI				DIRITTI EDIFICATORI IN AREE URBANIZZATE		DIRITTI EDIFICATORI IN AREE DA URBANIZZARE	
Id	ZONA	Id	SUDDIVISIONI	Valore unitario per unità di sup. edificabile euro/mq	Valore unitario per unità di volume euro/mc	Valore unitario per unità di sup. edificabile euro/mq	Valore unitario per unità di volume euro/mc
15	STANIC	15		440	130	280	80
16	SAN PAOLO	16		510	150	330	95
17	SAN PASQUALE 1	17a	Via Capruzzi - Via Postiglione	830	240	540	155
		17b	Via Postiglione - Viale Giuseppe di Vittorio	740	215	480	140
18	SAN PASQUALE 2	18		1.080	310	700	200
19	CARRASSI 1	19		930	270	600	175
20	CARRASSI 2	20		1.370	395	890	255
21	PICONE	21	Via Capruzzi	930	270	600	175
22	POGGIOFRANCO 1	22		1.370	395	890	255
23	POGGIOFRANCO 2	23		830	240	540	155
24	CARBONARA - CEGLIE	24a	Carbonara	830	240	540	155
		24b	Ceglie	620	180	400	115
		24c	Via Giulio Petroni ovest	540	155	350	100
25	LOSETO	25		440	130	280	80
26	SAN GIORGIO	26a	ovest	1.370	395	890	255
		26b	est	620	180	400	115
27	TORRE A MARE	27		740	215	480	140

Per mediare tale criterio, basato sui valori degli immobili residenziali, con il criterio della suscettività edificatoria derivante dalle diverse destinazioni urbanistiche previste all'interno del P.R.G., anche in considerazione dei suggerimenti emersi nelle riunioni con gli operatori di settore (ANCE, Camera di Commercio Borsino immobiliare.), è stata elaborata una nuova tabella. Tale tabella risponde in maniera piu' idonea anche come base di valutazione sia per la fiscalità che per le stime espropriative. Per queste ultime finalita' la tabella prevede valori minimi e massimi per ogni singola tipizzazione di P.R.G. , che tengono conto dei diversi contesti urbani , essendo le stesse tipizzazioni previste in zone differenti per qualita' della citta'.

#### **PROPONE:**

La seguente tabella dei valori delle aree edificabili:

ZONA	DESCRIZIONE DELLA TIPIZZAZIONE	Indice di fabbricabilità	VALORI DI MERCATO (maggio 2014)		VALORI DI MERCATO (maggio 2014)	
			max	min	max	min
			€ mc	€ mc	€ mq	€ mq
		mc/mq				
A1	<i>Centro storico</i>					
A2	<i>Area di interesse ambientale</i>	3,00				
B1	<i>Area di completamento</i>	7,00	350,00	150,00	2.450,00	1.050,00
B2	<i>Area di completamento</i>	5,00	350,00	115,00	1.750,00	575,00
B3	<i>Area di completamento</i>	3,00	260,00	115,00	780,00	345,00
B4	<i>Area di completamento</i>	2,00	260,00	115,00	520,00	230,00
B5	<i>Area di completamento</i>	0,50	260,00	115,00	130,00	57,50
B6	<i>Area di rinnovo urbano</i>	5,00	210,00	100,00	1.050,00	500,00
B7	<i>Area di rinnovo urbano</i>	3,00	210,00	100,00	630,00	300,00
B8	<i>Area di rinnovamento urbano</i>	0,50	180,00	80,00	90,00	40,00
B9	<i>Area di rinnovamento urbano terziario-direzionale</i>	7,00	200,00	100,00	1.400,00	700,00
C1	<i>Area di espansione</i>	1,75	130,00	50,00	227,50	87,50
C2	<i>Area di espansione</i>	1,00	130,00	50,00	130,00	50,00
C3	<i>Area di espansione</i>	0,50	130,00	50,00	65,00	25,00
DJA	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature sportive</i>	0,50	70,00	20,00	35,00	10,00
DJB	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature scolastiche di grado superiore</i>	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
DJC	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie statali</i>	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
DJD	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie sanitarie e ospedaliere</i>	3,00	70,00	20,00	210,00	60,00
DJE	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature a carattere fieristico</i>	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
DJF	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature tecnologiche</i>				-	-
DJG	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree cimiteriali</i>				-	-
DJH	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree di espansione e sviluppo servizi regionali</i>	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
DJI	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature militari</i>				-	-
DJL	<i>Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature per il culto</i>	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
DJM	<i>Servizi per la residenza - asili nido, scuole materne e dell'obbligo</i>	2,00	80,00	30,00	160,00	60,00
DJN	<i>Servizi per la residenza - chiese ed opere parrocchiali - centri civici e sociali - sanitari - amministrativi per pubblici servizi</i>	2,00	80,00	30,00	160,00	60,00
EJA	<i>Attività secondarie tipo "A" - attività produttive industriali</i>		60,00	15,00	138,00	34,50
EJB	<i>Attività secondarie tipo "B" - artigianato, deposito, attività anonarie e simili</i>	2,50	60,00	15,00	150,00	37,50
EJC	<i>Attività secondarie tipo "C" relative ad attività a carattere anonario</i>	2,00	60,00	15,00	120,00	30,00
F	<i>Zone per attività terziarie e livello urbano e metropolitano</i>	5,00	180,00	50,00	900,00	250,00

Alla luce della contingenza economica e delle attuali incertezze del mercato immobiliare si stabilisce per tutte le aree un abbattimento del 20% del valore in tabella per 36 mesi dalla data di pubblicazione della presente.

Per le zone assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art. 16 L.R. 20/2001 il valore base riconosciuto in tabella viene rimodulato come segue in relazione allo stato del procedimento amministrativo che effettivamente ne condiziona il valore:

1. Suolo Privo di P.U.E. : 25% del valore in tabella
2. Suolo con P.U.E. Adottato : 50% del valore in tabella
3. Suolo con P.U.E. Approvato : 75% del valore in tabella
4. Suolo con P.U.E. convenzionato : 100% del valore in tabella

Infine, alla luce del nuovo regime vincolistico introdotto dal PPTR riadottato il 6/11/2013 da parte della Regione Puglia e in attesa dell'approvazione dello stesso, i "territori costieri", così come definiti dallo stesso Piano e le fasce di rispetto (aree annesse) delle lame, non potendone definire al momento la stima in relazione alla effettiva suscettività edificatoria nella attuale fase di salvaguardia del piano regionale sovraordinato, sono stimate nella misura cautelativa del 25% del valore tabellare. Le aree interessate da vincoli paesaggistici o ambientali di inedificabilità assoluta sono equiparate alle aree agricole.

#### **LA GIUNTA MUNICIPALE**

**UDITA** la proposta dell'Assessore All'Urbanistica ed Edilizia Privata ING. Raffaele Sannicandro;

**PRESO ATTO** che sulla proposta di deliberazione di che trattasi sono stati formulati i pareri prescritti dall'art.49 c.1 del D.Lgs n. 267/00:

**1) PARERE** di regolarità tecnica, in atti espresso dal Direttore della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata;

**2) RITENUTO** di omettere il parere di regolarità contabile del Direttore della Ripartizione Ragioneria ex art.49 c.1 D.Lgs 267/00 in ordine ai contenuti della presente proposta.

**VISTI:**

- il D. Lgs. 267/00 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 504/92 e s.m.i., il D.Lgs. 23/11, la L. 214/11 e s.m.i.;
- la delibera Consiliare n.991 del 13.12.1973;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 dell'8.07. 1976 e successive varianti.

**La** scheda di consulenza legale del Segretario Generale;

**Con** voti palesi espressi nelle forme di legge

#### **DELIBERA**

**1. APPROVARE**, per le motivazioni in narrativa esplicitate e qui riportate, i valori delle aree fabbricabili così come riportati nella seguente tabella:

ZONA	DESCRIZIONE DELLA TIPIZZAZIONE	Indice di fabbricabilità	VALORI DI MERCATO (maggio 2014)		VALORI DI MERCATO (maggio 2014)	
			max	min	max	min
			€/mc	€/mc	€/mq	€/mq
		mc/mq				
A1	Centro storico					
A2	Area di interesse ambientale	3,00				
B1	Area di completamento	7,00	350,00	150,00	2.450,00	1.050,00
B2	Area di completamento	5,00	350,00	115,00	1.750,00	575,00
B3	Area di completamento	3,00	260,00	115,00	780,00	345,00
B4	Area di completamento	2,00	260,00	115,00	520,00	230,00
B5	Area di completamento	0,50	260,00	115,00	130,00	57,50
B6	Area di rinnovo urbano	5,00	210,00	100,00	1.050,00	500,00
B7	Area di rinnovo urbano	3,00	210,00	100,00	630,00	300,00
B8	Area di rinnovamento urbano	0,50	180,00	80,00	90,00	40,00
B9	Area di rinnovamento urbano terziario-direzionale	7,00	200,00	100,00	1.400,00	700,00
C1	Area di espansione	1,75	130,00	50,00	227,50	87,50
C2	Area di espansione	1,00	130,00	50,00	130,00	50,00
C3	Area di espansione	0,50	130,00	50,00	65,00	25,00
D/A	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature sportive	0,50	70,00	20,00	35,00	10,00
D/B	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano -attrezzature scolastiche di grado superiore	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
D/C	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie statali	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
D/D	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature universitarie sanitarie e ospedaliere	3,00	70,00	20,00	210,00	60,00
D/E	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature a carattere fieristico	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
D/F	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - attrezzature tecnologiche				-	-
D/G	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree cimiteriali				-	-
D/H	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - aree di espansione e sviluppo servizi regionali	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
D/I	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature militari				-	-
D/L	Area per attrezzature di servizio pubblico a carattere regionale o urbano - sedi ed attrezzature per il culto	2,00	70,00	20,00	140,00	40,00
D/M	Servizi per la residenza - asili nido, scuole materne e dell'obbligo	2,00	80,00	30,00	160,00	60,00
D/N	Servizi per la residenza - chiese ed opere parrocchiali - centri civici e sociali - sanitari - amministrativi per pubblici servizi	2,00	80,00	30,00	160,00	60,00
E/A	Attività secondarie tipo "A" - attività produttive industriali		60,00	15,00	138,00	34,50
E/B	Attività secondarie tipo "B" - artigianato, deposito, attività annonarie e simili	2,50	60,00	15,00	150,00	37,50
E/C	Attività secondarie tipo "C" relative ad attività a carattere annonario	2,00	60,00	15,00	120,00	30,00
F	Zone per attività terziarie e livello urbano e metropolitano	5,00	180,00	50,00	900,00	250,00

**2. STABILIRE** che tali valori in relazione alle specifiche metodologie di calcolo utilizzate ed alle effettive condizioni di mercato siano da considerare equi e pertanto validi già dal 1/1/2012.

### **3. STABILIRE**

- alla luce della contingenza economica e delle attuali incertezze del mercato immobiliare si stabilisce per tutte le aree un abbattimento del 20% del valore in tabella per 36 mesi dalla data di pubblicazione della presente.

- che per le zone assoggettate a P.U.E. ai sensi dell'art. 16 L.R. 20/2001 il valore base riconosciuto in tabella viene rimodulato come segue in relazione allo stato del procedimento amministrativo che effettivamente ne condiziona il valore:

1. Suolo Privo di P.U.E. : 25% del valore in tabella
2. Suolo con P.U.E. Adottato : 50% del valore in tabella
3. Suolo con P.U.E. Approvato : 75% del valore in tabella
4. Suolo con P.U.E. convenzionato : 100% del valore in tabella

- i "territori costieri" e le fasce di rispetto (aree annesse) delle lame, vincolati dal PPTR adottato, non potendone definire al momento la stima in relazione alla effettiva suscettività edificatoria nella attuale fase di salvaguardia del piano regionale sovraordinato, sono stimate nella misura cautelativa del 25% del valore tabellare. Le aree interessate da vincoli paesaggistici o ambientali di inedificabilità assoluta sono equiparate alle aree agricole.

**4. TRASMETTERE** il presente provvedimento alla Ripartizione Tributi, al Patrimonio e all'Infrastrutture per gli eventuali adempimenti di competenza.

.





Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata

**SCHEDA DI CONSULENZA TECNICO GIURIDICA DEL SEGRETARIO  
GENERALE**

N. 2014/00290

del 13 MAGGIO 2014

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI.

TIPO PROPOSTA G.M.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Positivo ---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:

COLLABORAZIONE ED ASSISTENZA GIURIDICA-AMMINISTRATIVA DEL  
SEGRETARIO GENERALE AI SENSI DELL'ART. 97 LETT. D DEL T.U.E.L.

ANNOTAZIONI :

Positivo NULLA DA OSSERVARE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' DELLA PRESENTE  
PROPOSTA SULLA BASE DEL PARERE TECNICO COSI' COME ESPRESSO AI SENSI DI  
LEGGE.

Bari, 07/05/2014

IL SEGRETARIO GENERALE

Mario D'Amelio

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI.

PARERI ESPRESSI, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 DLGS 267 DEL 18.8.2000 – T.U.E.L.  
SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) Parere di regolarità tecnica:

Positivo

---

Bari, li 30/04/2014

Il responsabile

Anna Maria Curcuruto



Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE  
F.to

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mario D'Amelio

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per \_\_\_\_ giorni consecutivi.

Bari,

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

L'incaricato

Bari,

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, con la pubblicazione, per decorrenza dei termini di cui all'art. 134 TUEL.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 10/2002, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet  
<http://albo.comune.bari.it>