



N° PAP-02349-2026

Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 16/06/2026 al 01/07/2026

L'incaricato della pubblicazione  
GIOVANNA SESTILE

# Città di Giugliano in Campania

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 67/2026 del 16/06/2026

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 - REVISIONE VALORI DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 27/2026 del 27/02/2026.

Il giorno 16/06/2026 alle ore 10:40, nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale in presenza, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto, ai sensi del vigente Regolamento per la disciplina delle riunioni della Giunta Comunale.

DIEGO NICOLA D'ALTERIO  
BIANCA GELTRUDE PERNA  
STEFANIA CAIAZZO  
FRANCESCO CASILLO  
RAFFAELLA DI NARDO  
GENNARO GUARINO  
CATERINA PENNACCHIO  
PAOLO RUSSO  
MARCO SEPE  
ALFONSO SEQUINO

PRESENTI	ASSENTI
P	
P	
	A
	A
	A
P	
P	
P	
	A
P	

Presenti: 6 Assenti: 4

Assiste: ANDREA EUTERPIO - Vice Segretario

Presiede: DIEGO NICOLA D'ALTERIO - Sindaco

Verificato il numero legale, DIEGO NICOLA D'ALTERIO - Sindaco, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto,, sulla quale i Dirigenti dei Settori interessati hanno espresso i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

**Esito: Approvata con immediata esecutività**

Documento di Consultazione

## LA GIUNTA COMUNALE

**vista** la proposta di deliberazione riportata di seguito;

**ritenuto** di dover provvedere in merito;

**tenuto conto** del parere di regolarità tecnica;

**tenuto conto** del parere di regolarità contabile;

ad unanimità di voti favorevoli, espressi nei modi e forme di legge,

### DELIBERA

- di approvare la proposta che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- di demandare al Dirigente del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA tutti gli adempimenti consequenziali al presente provvedimento.

Successivamente, con separata votazione, ad unanimità di voti favorevoli, espressi nei modi e forme di legge,

### DELIBERA

di dichiarare, ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000, la deliberazione immediatamente eseguibile.

Documento di Consultazione

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

### **L'Assessore Assetto del Territorio - Urbanistica**

#### **Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia**

##### **PREMESSO:**

- che a decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU), abolendo l'Imposta Unica Comunale (ICI) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), di cui all'articolo 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147;
- che secondo quanto stabilito dal comma 745, Art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili, determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo quanto previsto dal successivo comma 746 dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 5 del D.Lgs n. 504 del 1992 che così dispone: "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 territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
- l'articolo 59 del D.Lgs. n. 446/97 che al comma 1 dispone la facoltà del Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- la circolare del Ministero delle Finanze n. 296/E del 31.12.1998, con la quale si chiarisce che l'esercizio della facoltà del Comune di determinare tali valori costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto medesimo;
- l'art. 36 comma 2 del D.L. 223/06, convertito in L. 248/06, ai sensi del quale un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

**RICHIAMATO** l'art. 3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui alla Legge 160/2019, approvato con Delibera Commissariale n.35 del 14/09/2020.

**VISTO** il PRG vigente del Comune di Giugliano, adottato dal Commissario ad Acta, con delibera numero 87 del 29 ottobre del 1983, seguita dalla delibera dello stesso Commissario n 120 del 06/07/1984 con la quale vengono approvate le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione. Il Piano è reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

**DATO ATTO** che con Deliberazione di Giunta Comunale n.27/2026 del 27/02/2026 veniva determinato il “VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L’ANNO 2026”.

**VISTA** la relazione per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU, redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 27/02/2026 prot.n. 29387.

**CONSIDERATO** che d’Ufficio si è resa necessaria una revisione del valore di cui alla relazione prot.n.29387 del 27/02/2026 esclusivamente per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5 per le quali, la strumentazione urbanistica vigente, ne prevede l’edificazione attraverso una pianificazione attuativa.

**VISTO** la relazione istruttoria prot.n.83493 del 15/06/2026 del Settore Pianificazione Territoriale edilizia (Allegato A) dalla quale è emerso che, per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU, per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5, sono emerse le seguenti quotazioni:

VALORE 2026	ZONA URBANISTICA OMOGENEA	
€ 100 x mq	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	C1
€ 100 x mq	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	C2
€ 150 x mq	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	F4
€ 150 x mq	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	G2
€ 100 x mq	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	G5

- che i valori delle aree edificabili potranno essere ridotti come di seguito indicato:
  - a) le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di PRG, i valori di riferimento sono ridotti del 50%; tale riduzione non si applica in presenza di piani urbanistici (PUA) attuativi presentati, anche se non ancora approvati;
  - b) per le aree gravate da servitù di elettrodotto o di altri pubblici servizi, per le aree che presentano condizioni morfologiche e/o geologiche particolarmente disagiate che ne riducano tecnicamente la trasformabilità e per le zone soggette a fenomeni di rischio o pericolosità elevata ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico, particolari condizioni ambientali e/o igienico-sanitari i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%, applicato limitatamente alle sole porzioni di suolo direttamente interessato da tali condizioni di criticità;
  - c) si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alle reti tecnologiche idrica e fognaria, solo se accessibili ad una distanza superiore a 50 ml;

- d) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), sono cumulabili nella misura massima dell'80%, così come previsto dal vigente Regolamento IMU Comunale;
- e) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori, anche se mai superiori all'80%, in presenza di particolari ulteriori acclarate e palesi condizioni che compromettano o limitino o impediscano, in tutto o in parte, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori;
- f) i valori delle aree edificabili non potranno essere ridotti in alcun modo nel caso di proprietà immobiliare qualificabile quale persona giuridica;
- g) i valori di riferimento e le connesse riduzioni si applicano all'assetto proprietario e catastale relativo agli effetti del presente deliberato, fissato all'annualità 2026;

**PROPONGONO ALLA GIUNTA DI DELIBERARE**

1. **la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e per l'effetto qui si intende integralmente richiamata e trascritta;**
2. **di approvare** il valore di stima per le aree edificabili ai fini dei controlli IMU come riportato nella redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 15/06/2026 prot.n. 83493 (Allegato A), per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5, di seguito tabellati:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA		VALORE 2026
C1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	€ 100 x mq
C2	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	€ 100 x mq
F4	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	€ 150 x mq
G2	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	€ 150 x mq
G5	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	€ 100 x mq

3. **di confermare l'esclusione** dall'ambito dell'applicazione dell'IMU le aree inserite in zone territoriali omogenee tipizzate A e B1, prive di capacità edificatoria in quanto in esse non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a norma del vigente PRG, essendo utilizzabili esclusivamente per ampliamento di aree ad uso cortilizio ad integrazione e ampliamento delle preesistenti, anch'esse prive di capacità edificatoria propria;
4. **di dare atto** che il valore di stima per le aree edificabili ai fini dei controlli IMU come riportato nella redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 27/02/2026 prot.n. 29387 e successiva revisione in data 15/06/2026 prot.n. 83493, è di seguito tabellato:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA		VALORE 2026
B2	ZONA DI COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO	€ 260 x mq
B3	ZONA DI COMPLETAMENTO DI SECONDO GRADO	€ 250 x mq

	(COSTIERA)	
<b>C1</b>	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	€ 100 x mq
<b>C2</b>	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	€ 100 x mq
<b>D2</b>	ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI	€ 100 x mq
<b>F1</b>	ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE	€ 50 x mq
<b>F3</b>	ZONA ATTREZZATURE COMMERCIALI	€ 300 x mq
<b>F4</b>	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	€ 150 x mq
<b>G1</b>	ZONA DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI	€ 65 x mq
<b>G2</b>	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	€ 150 x mq
<b>G3</b>	ZONA TURISTICA ALBERGHIERA	€ 200 x mq
<b>G5</b>	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	€ 100 x mq

5. **di dare atto** che i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- a) le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di PRG, i valori di riferimento sono ridotti del 50%; tale riduzione non si applica in presenza di piani urbanistici (PUA) attuativi presentati, anche se non ancora approvati;
- b) per le aree gravate da servitù di elettrodotto o di altri pubblici servizi, per le aree che presentano condizioni morfologiche e/o geologiche particolarmente disagiate che ne riducano tecnicamente la trasformabilità e per le zone soggette a fenomeni di rischio o pericolosità elevata ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico, particolari condizioni ambientali e/o igienico-sanitari i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%, applicato limitatamente alle sole porzioni di suolo direttamente interessato da tali condizioni di criticità;
- c) si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alle reti tecnologiche idrica e fognaria, solo se accessibili ad una distanza superiore a 50 ml;
- d) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), sono cumulabili nella misura massima dell'80%, così come previsto dal vigente Regolamento IMU Comunale;
- e) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori, anche se mai superiori all'80%, in presenza di particolari ulteriori acclarate e palesi condizioni che compromettano o limitino o impediscano, in tutto o in parte, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori;

- f) i valori delle aree edificabili non potranno essere ridotti in alcun modo nel caso di proprietà immobiliare qualificabile quale persona giuridica;
- g) i valori di riferimento e le connesse riduzioni si applicano all'assetto proprietario e catastale relativo agli effetti del presente deliberato, fissato all'annualità 2026;
6. **di precisare** infine che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente ai controlli I.M.U.;
7. **di dare atto** che i componenti della Giunta dichiarano la non sussistenza a loro carico di obblighi di astensione nel caso di specie né situazioni che comportano conflitto d'interesse;
8. **di rendere** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000;
9. **di pubblicare** l'atto deliberativo sul sito istituzionale del Comune, all'Albo Pretorio e di demandare al Responsabile del Settore Servizi Finanziari, le opportune ed eventuali necessarie modalità di pubblicità del presente atto anche mediante altri mezzi di comunicazione.

L'Assessore  
Arch. Gennaro Guarino

Il Dirigente  
Ing. Giuseppe Sabini

Documento di Consultazione



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

**OGGETTO:** Revisione valore di stima per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili, come determinati con prot.n.29387 del 27/02/2026, per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5 al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. Anno d'imposta 2026.

**Richiesta prot.n.82466 del 12/06/2026**

PREMESSA.....	2
1 CRITERI GENERALI DEL PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE.....	2
1.1 ZONA OMOGENEA "C1" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	4
1.2 ZONA OMOGENEA "C2" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	5
1.3 ZONA OMOGENEA "F4" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	7
1.4 ZONA OMOGENEA "G2" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	8
1.5 ZONA OMOGENEA "G5" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	10
2 CONCLUSIONI .....	12



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

## PREMESSA

La presente relazione rappresenta una revisione di alcuni valori delle aree edificabili conseguentemente alla richiesta di rimodulazione trasmessa al Dirigente del Settore in epigrafe recante prot.n.82466 del 12/06/2026. Effettuate le analisi delle richieste, si rimettono a seguire le valutazioni di natura tecnica di competenza di codesto Settore.

Nello specifico, la revisione ha riguardato le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5 per le quali, la strumentazione urbanistica vigente, ne prevede l'edificazione attraverso una pianificazione attuativa. Coerentemente con le direttive dell'Amministrazione, nella determinazione del saggio netto di investimento nel precedente elaborato di cui al prot.n.29387 del 27/02/2026, si era tenuto conto di quanto contingentato nella DCC n.4/2024 "Governo del territorio e residui di piano. Pianificazione urbanistica attuativa. Determinazioni" in riferimento al periodo di completamento degli interventi che richiedessero una pianificazione attuativa, stabilendone il limite a 5 anni. Diversamente, con la presente, si analizza lo scenario futuro in funzione dei "reali" tempi di attuazione delle lottizzazioni ad oggi approvate in quanto, gli stessi, sono strettamente connessi alle problematiche di natura infrastrutturale (fognature, rete idrica, ecc.) del Comune di Giugliano in Campania.

Ne consegue che le correzioni, come innanzi analiticamente dettagliato, hanno riguardato:

1. i tempi di completamento degli interventi oggetto di lottizzazione da 5 anni a 15 anni;
2. conseguentemente al p.to precedente, il saggio netto di investimento del settore edilizio, mediamente variabile dal 3 al 6 %, assunto di base pari al 3% nella precedente stima, per le aree oggetto di lottizzazione si assume pari al 4% per tenere in considerazione:
  - del maggiore reddito generato dall'immobile (in quanto lo stesso risulta direttamente proporzionale al saggio);
  - della fase di espansione economica per effetto della crescita dei prezzi degli immobili e dei canoni di locazione;
  - delle eventuali politiche monetarie attive;
  - della vetustà dell'immobile atteso che il saggio aumenta durante il ciclo di vita dell'edificio.

## 1 CRITERI GENERALI DEL PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati  $V_f$  e la somma di tutti i costi da sostenere  $C$ , cioè:

$$V_a = \frac{V_m T - (\sum K + I_p + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area

$V_m T$  = valore medio

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

**Nel caso di specie, sia i valori di mercato che i costi saranno riferiti al valore UNTARIO.**

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, che si stima, come detto in Premessa pari a 15 anni nel caso di Piani Attuativi.

## **VALORE MEDIO DEI FABBRICATI ( $V_f$ )**

Si assumo i valori medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) dell'ultimo semestre di riferimento disponibile (I sem 2025), incrementati del 30% per ottenere il valore "ottimo" trattandosi di abitazioni nuove. Sotto questo profilo, può essere di aiuto il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, che precisa quanto segue: «Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».

## **COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ( $C = \Sigma K + I_p + P_I$ )**

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:

- **K1 – costo tecnico di costruzione**

Per gli immobili residenziali e/o per quelli le cui previsioni urbanistiche ne sanciscono la prevalente categoria d'uso, si fa riferimento al costo di costruzione di cui alla D.D. n.473 del 26/06/2023 della Regione Campania la quale stabilisce, per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, un valore di 1.000 €/mq incrementato del 9% nel caso di territorio ricadente in zona 2 della classificazione sismica nazionale. Per ulteriori destinazioni d'uso si fa riferimento ai seguenti valori: destinazione commerciale 900 €/mq, destinazione industriale 400 €/mq. Il costo viene attualizzato in funzione della variazione ISTAT al 2025 come indicato nelle percentuali a seguire.

ANNO	VARIAZIONE ISTAT COSTO DI COSTRUZIONE
2023	
2024	0,00%
2025	2,20%

- **K2 – oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 12% per il residenziale e commerciale e al 6% per l'industriale del costo di costruzione "K1".

- **K3 - contributi da versare art.16 del DPR 380/01**

Comprende il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione che vengono determinati, per ogni zona omogenea, secondo quanto alla Delibera del Commissario Prefettizio n.54 del 25/05/2025, oltre che al potere edificatorio per ogni zona omogenea stabilito dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

- **Interessi passivi ( $I_p$ )** sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI. Si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto mediamente nella misura del 7%. S'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fideiussorie.



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

- **Profitto lordo di un imprenditore (PI);**

Tra le voci che è necessario determinare vi è anche quella afferente il profitto lordo, costituito dal profitto normale netto, al lordo delle imposte, spettante all'imprenditore che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame deve essere accertata in base ad una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito, in un intervallo normalmente oscillante tra il 10-20%.

La quantificazione analitica di questa voce non risulta facile perché è notorio che varia sensibilmente, in relazione sia all'ubicazione dell'intervento sia alle tipologie ed alle destinazioni dei fabbricati, ma, soprattutto, in relazione all'andamento contingente del mercato immobiliare e, quindi, al rischio complessivo dell'operazione. Invero, l'imprenditore che attua la trasformazione si identifica in un operatore economico che svolge la propria attività nell'ambito della produzione edilizia. Attualmente nella redditività d'impresa del settore considerato, l'imprenditore si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta al 15% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), in base alla destinazione d'uso produttiva o residenziale.

## 1.1 ZONA OMOGENEA "C1" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

La zona omogenea C1 "ZONA ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA" del PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'uso: *nuovi complessi insediativi per l'edilizia residenziale privata e pubblica, comprensivi di standard.*

All'interno della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le aree sono ricomprese in zona C4.

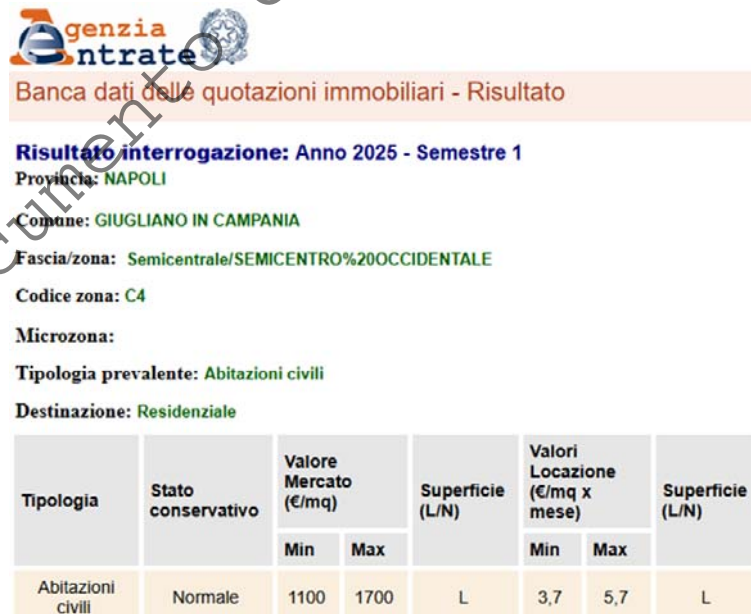


Figura 1 –Estratto OMI zona C4.

$$V_f = (\text{€ } 1700 + \text{€ } 1100) / 2 = \text{€ } 1400$$



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

Il valore dell'area edificabile attraverso il valore di trasformazione è calcolato nella tabella a seguire:

zona C1			
valore area edificabile con procedimento di stima valore di trasformazione			
costo di costruzione 2023			1000
incremento sisma	0,09		1090
AGGIORNAMENTO ISTAT 2025			1.113,98 €
spese tecniche	0,12		133,6776
contributo costruzione			
257,96 €/mq	0,0825		21,2817
oneri urbanizzazione			
13,22 €/mc	1,9	3,05	25,118
			1.294,06 €
profitto		0,15	194,1086
oneri finanziari		0,07	90,58401
			1578,75
valore di mercato omi max (normale)			1400
valore di mercato omi max (ottimo +30%)			1820
costo di trasformazione			1578,75
valore edificabile			241,2501
saggio di interesse		0,04	
anni di realizzazione		15	
valore dell'area			133,9576
		approssimazione	100

## 1.2 ZONA OMOGENEA "C2" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

La zona omogenea C2 "ZONA ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA" del PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'uso: *nuovi complessi insediativi per l'edilizia residenziale privata e pubblica, comprensivi di standard e attività terziarie.*

All'interno della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le aree sono ricomprese in n.3 zone: E5, E7 e E1. Si assume, per la determinazione del valore medio di mercato, la zona prevalente corrispondente alla E5.



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Fascia/zona: **Suburbana/VARCATURO**

Codice zona: **E5**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700		3,9	6,1	L

Figura 2 –Estratto OMI zona E5.

$$V_f = (\text{€ } 1700 + \text{€ } 1100) / 2 = \text{€ } 1400$$

Il valore dell'area edificabile attraverso il valore di trasformazione è calcolato nella tabella a seguire:

zona C2			
valore area edificabile con procedimento di stima valore di trasformazione			
costo di costruzione 2023			1000
incremento sisma		0,09	1090
AGGIORNAMENTO ISTAT 2025			1.113,98 €
spese tecniche		0,12	133,6776
contributo costruzione			
257,96 €/mq	0,0825		21,2817
oneri urbanizzazione			
10,35 €/mc	1	3,05	10,35
			1.279,29 €
profitto		0,15	191,8934
oneri finanziari		0,07	89,55025
			1560,733



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

valore di mercato omi max (normale)		1400	
valore di mercato omi max (ottimo +30%)		1820	
costo di trasformazione		1560,733	
valore edificabile		259,2671	
saggio di interesse	0,04		
anni di realizzazione	15		
valore dell'area		143,9618	
		approssimazione	100

### 1.3 ZONA OMOGENEA “F4” – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

La zona omogenea F4 “ZONA DI SERVIZIO PER L’AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO” del PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d’uso: *edilizia di supporto per le attività connesse a quelle del mercato ortofrutticolo e dell’area A.S.I.; laboratori per la costruzione di materiale di imballaggio a livello artigianale con numero di addetto non superiore a 25, locali di stoccaggio e di deposito con superfici utili non maggiori a 1000 mq coperti, uffici commerciali e di rappresentanza, residenze per le attività suddette.*

All’interno della perimetrazione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, le aree sono ricomprese nella zona D7.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/CIRCUMVALLAZIONE%20DA%20LAGO%20PATRIA%20A%20COMPRESIO%20COMMERCIALE/CASACELLE

Codice zona: D7

Microzona:

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	910	1850	L	4,6	9,3	L

Figura 3 –Estratto OMI zona D7.

$$V_f = (\text{€ } 1850 + \text{€ } 910) / 2 = \text{€ } 1380$$

Il valore dell’area edificabile attraverso il valore di trasformazione è calcolato nella tabella a seguire:



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

zona F4			
valore area edificabile con procedimento di stima valore di trasformazione			
costo di costruzione 2023			900
incremento sisma		0,09	981
AGGIORNAMENTO ISTAT 2025			1.002,58 €
spese tecniche		0,12	120,3098
contributo costruzione			
257,96 €/mq	0,05		12,898
oneri urbanizzazione			
13,54 €/mc	4		54,16
			1.189,95 €
profitto		0,15	178,4925
oneri finanziari		0,07	83,29649
			1451,739
valore di mercato omi max (normale)			1380
valore di mercato omi max (ottimo +30%)			1794
costo di trasformazione			1451,739
valore edificabile			342,2612
saggio di interesse		0,04	
anni di realizzazione		15	
valore dell'area			190,0455
			approssimazione 150

## 1.4 ZONA OMOGENEA "G2" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

La zona omogenea G2 "ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA" del PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'uso: *attività commerciali e terziarie in genere, uffici pubblici e privati, residenze, attrezzature e infrastrutture*. Come riferimento di base per la determinazione del costo di costruzione, si assume la destinazione d'uso prevalente in quanto le NTA prevedono, per la stessa, all'interno di un lotto oggetto di piano attuativo, il 60% da destinarsi a residenze.

All'interno della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le aree sono ricomprese nella zona E4.



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/LAGO%20PATRIA

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1850	L	4,3	6,6	L



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zona: Suburbana/LAGO%20PATRIA

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	910	1850	L	4,6	9,3	L

Figura 4 –Estratto OMI zona E4.

$$V_f = ((€ 1850 + € 1200) / 2 + (1850+910) / 2) / 2 = € 1452$$

Il valore dell'area edificabile attraverso il valore di trasformazione è calcolato nella tabella a seguire:



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

zona G2			
valore area edificabile con procedimento di stima valore di trasformazione			
costo di costruzione 2023			1000
incremento sisma	0,09		1090
AGGIORNAMENTO ISTAT 2025			1.113,98 €
spese tecniche	0,12		133,6776
contributo costruzione			
257,96	0,12		30,9552
oneri urbanizzazione			
13,22	1,5		19,83
			1.298,44 €
profitto		0,15	194,7664
oneri finanziari		0,07	90,891
			1584,1
valore di mercato omi max (normale)			1452
valore di mercato omi max (ottimo +30%)			1887,6
costo di trasformazione			1584,1
valore edificabile			303,4998
saggio di interesse		0,04	
anni di realizzazione		15	
valore dell'area			168,5227
		approssimazione	150

## 1.5 ZONA OMOGENEA "G5" – PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTO: VALORE DI TRASFORMAZIONE

La zona omogenea G5 "ZONA SPORTIVA PRIVATA AD USO COLLETTIVO" del PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'suo: *attrezzature sportive scoperte*.

All'interno della perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le aree sono ricomprese in n.2 zone: E5 ed E7. Si assume quale dato in ingresso il valore di mercato medio dell'area prevalente corrispondente alla zona E7.



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: **NAPOLI**

Comune: **GIUGLIANO IN CAMPANIA**

Fascia/zona: **Suburbana/FASCIA%20EXTRAURBANA%20POCO%20EDIFICATA**

Codice zona: **E7**

Microzona:

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	400	810	L	2,2	4,4	L

Figura 5 –Estratto OMI zona E7.

$$V_f = (\text{€ } 810 + \text{€ } 410) / 2 = \text{€ } 610$$

Il valore dell'area edificabile attraverso il valore di trasformazione è calcolato nella tabella a seguire:

zona G5							
valore area edificabile con procedimento di stima valore di trasformazione							
costo di costruzione 2023				400			
incremento sisma	0,09			436			
AGGIORNAMENTO ISTAT 2025				445,59 €			
spese tecniche	0,06			26,73552			
contributo costruzione							
257,96 €/mq	0,05			12,898			
oneri urbanizzazione							
13,22 €/mc	0,2			2,644			
				487,87 €			
profitto		0,15		73,18043			
oneri finanziari		0,07		34,15087			
				595,2008			
valore di mercato omi max (normale)				610			



# COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

C.A.P. 80014 – Città Metropolitana di Napoli

Settore Pianificazione Territoriale, Edilizia

valore di mercato omi max (ottimo +30%)	793			
costo di trasformazione	595,2008			
valore edificabile	197,7992			
saggio di interesse	0,04			
anni di realizzazione	15			
valore dell'area		109,8309		
		approssimazione	100	

## 2 CONCLUSIONI

Da quanto sopra ampiamente relazionato si ritiene, in revisione di quanto stimato con Relazione prot.n.29387 del 27/02/2026 per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5 del PRG vigente, assunto un procedimento di stima indiretto mediante la determinazione del Valore di Trasformazione, nel quinquennio 2021-2025, risulta essere pari ai valori indicati in appresso.

ZONA URBANISTICA OMOGENEA		VALORE 2026	TIPO DI STIMA
C1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	€ 100 x mq	INDIRETTA (valore di trasformazione)
C2	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	€ 100 x mq	INDIRETTA (valore di trasformazione)
F4	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	€ 150 x mq	INDIRETTA (valore di trasformazione)
G2	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	€ 150 x mq	INDIRETTA (valore di trasformazione)
G5	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	€ 100 x mq	INDIRETTA (valore di trasformazione)

Giugliano in Campania data del protocollo.

Il Funzionario tecnico  
ing. Fabio Casaburi

Il Funzionario E.Q.  
arch. Michele Saggese



# Città di Giugliano in Campania

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 - REVISIONE VALORI DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 27/2026 del 27/02/2026.

Il Dirigente del SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Giugliano in Campania, 15/06/2026

Il Dirigente del  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA

Ing. GIUSEPPE SABINI



# Città di Giugliano in Campania

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 - REVISIONE VALORI DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 27/2026 del 27/02/2026.

Il Dirigente del SETTORE SERVIZI FINANZIARI a norma degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Giugliano in Campania, 16/06/2026

Il Dirigente del  
SETTORE SERVIZI FINANZIARI

Dott. ANDREA EUTERPIO

Letto, confermato e sottoscritto.

Giugliano in Campania, 16/06/2026

Il Sindaco  
DIEGO NICOLA D'ALTERIO

Il Vice Segretario  
Dott. ANDREA EUTERPIO

---

### **ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi

Giugliano in Campania, 16/06/2026

Il Segretario Generale

---

### **ATTESTATO DI COMUNICAZIONE TRASMISSIONE**

L'adozione della presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale online, è stata comunicata con nota prot. n. 84081 del 16/06/2026 ai Sigg.ri Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Giugliano in Campania, 16/06/2026

Il Segretario Generale

---

### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 16/06/2026, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).

Giugliano in Campania, 16/06/2026

Il Segretario Generale