



# COMUNE DI MARINEO

Prov. Palermo

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 72 del 12/9/2006

Oggetto:

Mozione sulla delibera della G.C. n. 65 del 7/6/2006.

L'anno duemilasei, il giorno dodici del mese di Settembre, alle ore 18 e ss., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di rinvio, in sessione ordinaria, risultano presenti all'appello i signori:

01) BARBACCIA	PIETRO
02) PALERMO	CIRQ
03) BIANCHI	ALFREDO
04) GRECO	ANTONINO
05) D'AMATO	SALVATORE
06) FIDUCCIA	GUIDO
07) SPINELLA MANCUSO	SALVATORE
08) CIACCIO	VINCENZO
09) FONTANA	SAVERIO
10) BATTAGLIA	GIUSEPPE
11) LO PROTO	CIRO
12) TUMMINIA	AURELIO
13) QUARTUCCIO	VINCENZO
14) PRINCIOTTA	GIOVANNI
15) LO PINTO	FRANCESCO

Presente	Assente
X	
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	
13	2

Assume la presidenza il Signor Barbaccia Pietro nella qualità di Presidente  
Partecipa il Segretario Comunale dott.ssa Rosalie Di Trapani // Margherita Farina

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Alle ore 18.20 inizia la seduta. Si dà atto della presenza di n° 12 Consiglieri. Assenti: Fiduccia, Fontana e Lo Proto.

Per l'Amministrazione Comunale sono presenti il Sindaco Prof. Ciro Spataro, ed il Vice Sindaco, Dott. Domenico Montalbano.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Comunali: Lo Pinto, Bianchi e Palermo.

La votazione è unanime e favorevole.

Viene posta in trattazione la proposta n°36 dell'11/7/2006 avente per oggetto "Mozione sulla delibera della G.C. n° 65 del 7/6/2006".

Il Presidente del C.C. dà lettura della mozione, a firma del Consigliere Spinella Mancuso Salvatore, con prot. n. 10861 del 7/7/2006.

Alle ore 18.25, all'unanimità del C.C., il Presidente sospende la seduta per dieci minuti.

Si dà atto che entra in aula il Consigliere Fontana Saverio.

Alle ore 18.50 riprendono i lavori consiliari. Sono presenti n° 9 Consiglieri. Assenti: Fontana, Bianchi, Palermo, Ciaccio, Fiduccia e Lo Proto.

Entrano in aula i Consiglieri Palermo, Bianchi e Fontana. Presenti n° 12.

Il Sindaco comunica la nomina di un nuovo Assessore Comunale, rag. Meli Domenico. Afferma che la scelta è di natura tecnica, in quanto persona competente ed esperta sulle problematiche del bilancio. Dà, quindi, lettura della nota Prot. n° 11037 del 27/7/2006 dell'Arch. Arnone, che si acquisisce agli atti, ed evidenzia che, trattandosi di un problematica prettamente tecnica, le controdeduzioni non competono all'organo politico, ma a quello tecnico. Precisa che la G.C. non poteva revocare la deliberazione n° 65/06 citata nella mozione, in quanto fondata su dati tecnici forniti dall'Arch. Arnone ed in linea con la legge Bassanini.

Rientra il Consigliere Ciaccio. Presenti n° 13.

Il Consigliere Spinella Mancuso dichiara di essere sempre più convinto delle bontà della sua mozione anche a seguito della relazione dell'Arch. Arnone, in quanto i punti che vengono attaccati nella deliberazione non sono stati chiariti dalla relazione stessa. Continua il suo intervento dichiarando che i punti deboli della deliberazione di Giunta sono tanti e, quindi, sarebbe stato opportuno che le controdeduzioni venissero chieste ad un altro soggetto che non fosse l'Arch. Arnone. La relazione, infatti, non dice nulla di nuovo. Il Cons Mancuso fa rilevare che la deliberazione fa riferimento ad una planimetria che, di fatto, non è allegata, pertanto, la deliberazione non è corretta nella forma e andrebbe modificata laddove si parla di planimetria; laddove si parla di atti notarili, subito dopo si accenna alla scarsa disponibilità di tali atti. Il Consigliere Mancuso pone l'esigenza che i vari coefficienti, i vari casi, vengano conosciuti dal cittadino prima, e non dopo secondo la discrezionalità, ecco

perché sussiste il bisogno di un regolamento della materia. In materia di tasse, il Consigliere dichiara che manca la retroattività e, quindi, una deliberazione non può regolamentare casi precedenti, bensì casi successivi. La deliberazione in questione, afferma il Consigliere, invece di prevenire il contenzioso, lo crea. Si ribadisce la revoca della deliberazione. Invita i Consiglieri a votare la mozione.

Il Consigliere Comunale Lo Pinto Francesco chiede di rinviare la trattazione dell'argomento a quando sarà presente lo staff tecnico, considerata la complessità dell'argomento.

Il Consigliere Comunale Quartuccio sottolinea come, probabilmente, la nomina di un assessore tecnico evidenzia una carenza anche a livello di personale. Non è d'accordo al rinvio della mozione e sostiene che, avere prodotto una relazione da parte dello stesso tecnico che aveva redatto la proposta di deliberazione, non è stato altro che una ripetizione. Ci si aspettava una risposta a salvaguardia dei diritti dei cittadini, e l'A.C. non ha portato nulla, se non, solamente, un atto tecnico.

Il Consigliere Palermo Ciro è d'accordo con il Consigliere Lo Pinto al rinvio dell'argomento, per invitare i tecnici in aula.

Il Consigliere Ciaccio dichiara che non è in grado di votare la mozione, in quanto non è a conoscenza della materia e quindi è d'accordo al rinvio del punto all'o.d.g.

Il Consigliere Greco, chiesta ed ottenuta la parola, dichiara che la proposta del Consigliere Lo Pinto non è opportuna, in quanto agli atti c'è una risposta del tecnico e continuare a rinviare non ha senso. Afferma che non è competenza del tecnico mettere i correttivi, bensì del Consiglio.

Si chiede di procedere alla votazione della mozione.

Il Sindaco dichiara di essere rispettoso dei ruoli, uno dei quali è quello di approvare quanto proposto dal tecnico dell'urbanistica. Per il principio della coerenza interna degli atti, le controdeduzioni si richiedono al redattore della proposta. Giudica saggia ed equilibrata la proposta del Consigliere Lo Pinto di coinvolgere e di avere una interlocuzione con l'architetto Arnone.

Il Consigliere Spinella Mancuso dichiara che si sarebbe aspettato che si prendesse atto che, laddove si parla di planimetria, si procedesse alla correzione. Afferma che è tutto il periodo che va cassato.

Uno dei principali lati deboli della deliberazione è quello che a posteriori vengono considerati i canoni.

Il tecnico comunale non entra nel merito, nella parte più attaccabile della deliberazione; il consigliere comunale non concorda che si approvi una delibera che vada, a posteriori, a considerare caso per caso.

Il Consigliere Lo Pinto propone cinque minuti di sospensione.

Il C.C. approva all'unanimità ed alle ore 20.45 e sospende la seduta.

I lavori riprendono alle ore 20.50 in presenza di n° 12 Consiglieri.  
Assenti: Fiduccia, Bianchi e Lo Proto)

Il Consigliere Lo Pinto, valutati gli interventi, ritira la proposta relativa al rinvio della votazione della mozione.

Il Consigliere Palermo dichiara di fare propria la proposta del Consigliere Lo Pinto di rinviare la mozione, per poter invitare lo staff tecnico, al fine di approfondire meglio le problematiche della mozione.

Si passa alla votazione, per appello nominale, della proposta del Consigliere Palermo del rinvio del punto all'o.d.g. e si accerta il seguente risultato:

Presenti n° 12 – Voti contrari n° 7 (Battaglia, Greco, Lo Pinto, Princiotta, Quartuccio, Spinella Mancuso e Tumminia). – Voti favorevoli n° 5.

La proposta del Consigliere Palermo non viene approvata.

Il Consigliere Bianchi, scrutatore, essendo assente, viene sostituito nelle funzioni dal Consigliere Quartuccio.

Si allontana il Consigliere Ciaccio. Presenti n° 11 Consiglieri.

Si vota la mozione per appello nominale.

Presenti n° 11 – Voti contrari n° 3 (Barbaccia, Fontana, Palermo) – Voti favorevoli n° 7 – Astenuti n° 1 (D'Amato).

La mozione è approvata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

F.to Barbaccia

Il Consigliere anziano

F.to Palermo

Il Segretario Comunale

F.to Farina

Affissa all'albo pretorio il

24 SET. 2006

Defissa il

09 OTT. 2006

Il Messo comunale

F.to MESSO COMUNALE  
Cusimano Andrea

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

su conforme relazione del Messo comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno festivo 24 SET. 2006 senza opposizioni o reclami.

Li, 09 OTT. 2006

Il Segretario Comunale

F.to Amaducci

E' copia conforme per uso amministrativo.

Li, 20 SET. 2006

Il Segretario Comunale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera è divenuta esecutiva in data 04 OTT. 2006

Li, 04 OTT. 2006

Il Segretario Comunale

F.to Amaducci

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio

in data \_\_\_\_\_



# COMUNE DI MARINEO

Prov. Palermo

-----

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE da sottoporre all'esame del CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 del 11 LUG. 2006

Proponente: Presidente del Consiglio

Servizio interessato: \_\_\_\_\_

Oggetto: Mozione sulla delibera della G.C. n° 65 del 7/6/2006.

Data 11 LUG. 2006

---

### PARERI

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 53 della legge 8 agosto 1990 n.142 come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, nel testo sostituito dall'art. 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30, si esprime parere *favorevole / contrario* in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta.

Li, \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio

\_\_\_\_\_

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 53 della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, nel testo sostituito dall'art. 12 della legge 23 dicembre 2000, n. 30, si esprime parere *favorevole / contrario* in ordine alla sola regolarità contabile della proposta.

Li, \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio Finanziario

\_\_\_\_\_

Ai sensi dell'art. 47 dello Statuto Comunale vigente si esprime parere *favorevole/contrario* in ordine alla sola legittimità della proposta.

Li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Preso atto della Mozione Prot. n° 10861 del 7/7/2006 presentata dal Cons. Spinella Mancuso Salvatore circa la delibera della Giunta Comunale n° 65 del 7/6/2006

PROPONE

la trattazione della stessa.

Il Presidente del Consiglio

(Dr. P. Barbaccia)



COMUNE DI MARINELLA  
 N. 79861  
 Data di arrivo 07 LUG. 2006  
 Data risposta \_\_\_\_\_  
 Cont. \_\_\_\_\_ Class. \_\_\_\_\_ From \_\_\_\_\_

Al Presidente del Consiglio Comunale

- Al Signor Sindaco
- Alla Giunta Comunale
- Al Segretario Comunale
- Al Responsabile del Servizio Finanziario
- Al Dirigente Tecnico Arch. S. Arnone

**MOZIONE**

La Giunta Comunale con delibera n. 65 del 7 giugno c.a. ha "Determinato i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2006".

Detta deliberazione è retta da una "relazione di stima" del dirigente tecnico Arch. S. Arnone.

Nella forma si obietta che la deliberazione, immediatamente esecutiva, è stata pubblicata

Dall'11.06.2006 al 26.06.2006 priva delle "planimetrie aerofotogrammetriche del territorio comunale" e che stessi elaborati non sono presenti nella copia originale dell'atto.

Nel merito:

- il tecnico afferma di avere "provveduto ad esperire indagini utilizzando gli atti notarili depositati in ufficio"; ma lo stesso, subito dopo, considera "scarsa la disponibilità di dati di riferimento certi, relativi a compravendite di aree aventi caratteristiche analoghe"
- in tutta la relazione traspare la non chiara definizione delle aree fabbricabili.

Tali aree, per chiarezza, possono essere identificate solo con quelle "immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità legale ed effettiva di rilascio di concessione edilizia al momento dell'imposizione fiscale" (v. Cassazione n. 21644 del 16.11.2004).

Ne discende che la legge distingue due categorie di terreni: "AGRICOLI" ed "EDIFICABILI".

Quelli che non rientrano nell'ultima fattispecie, perché per essi non può essere legittimamente rilasciata concessione edilizia, devono essere considerati AGRICOLI anche per l'imposizione ICI.

"Quest'ultima", afferma ancora la Suprema Corte, "non è una imposta patrimoniale, ma una imposta reddito prodotto dalla plusvalenza determinata dal passaggio di quel terreno da agricolo ad edificabile".

- Nelle conclusioni, sempre il tecnico, testualmente "ritiene comunque che potranno essere analizzati caso per caso singoli ed individuati correttivi e percentuali di abbattimento relative a particolari situazioni delle aree nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli che limitano la capacità edificatoria delle aree verranno adottati coefficienti correttivi da verificarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate. Detti coefficienti correttivi apportano considerevoli diminuzioni dei valori come precedentemente determinati, abbattimenti che rappresentano la diversa situazione giuridica delle aree".

Con queste conclusioni, anche se con qualche difficoltà espositiva, penso che il tecnico ha voluto manifestare le forzature di tutto l'impianto della relazione, e la particolare urgenza con la quale è stata predisposta.

Ma c'è di più: Non può essere accettato in uno Stato di Diritto che le regole siano fatte dopo. Il cittadino contribuente deve sempre sapere quello che è un suo diritto e quello che è un suo dovere.

Le situazioni particolari, i coefficienti che apportano considerevoli diminuzioni dei valori, devono essere stabiliti prima, al momento dell'imposizione, e non giammai "a posteriori".

La stessa delibera, in premessa, giustifica il provvedimento per evitare "insorgenza del contenzioso" (anche in riferimento al D. Lgs. N. 446 del 15.12.97), ma è chiaro ed evidente che tali conclusioni non potranno che incrementare le possibilità di contenzioso.

In ultima analisi l'atto prodotto contraddice i principi fondamentali della:

- CERTEZZA DEL DIRITTO
- CHIAREZZA E TRASPARENZA  
(vedi a tal proposito lo Statuto dei diritti del contribuente Legge 212 del 27.07.2000)

Per quanto esposto si invita la Giunta municipale:

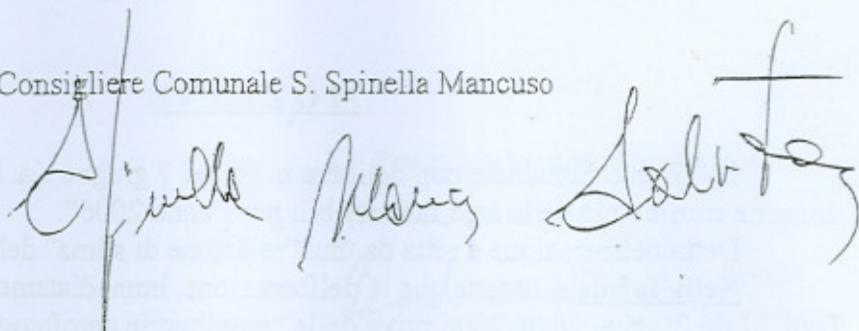


- a revocare, anche in autotela, la sua deliberazione n. 65 del c.a.
- ad avanzare eventuale proposta al C.C. per la individuazione di casi e coefficienti correttivi riferentesi a particolari situazioni.

Si invita il Presidente del Consiglio ad inserire la presente mozione all'o.d.g. del prossimo Consiglio Comunale del 18 luglio 2006.

Marineo 7 luglio 2006

Il Consigliere Comunale S. Spinella Mancuso



**COMUNE DI MARINEO**  
**Prov. di Palermo**

Prot. \_\_\_\_\_

**COMUNE DI MARINEO**

N. 11037

Data di arrivo \_\_\_\_\_

12 LUG. 2006

Data risposta \_\_\_\_\_

Cat. \_\_\_\_\_

Classe \_\_\_\_\_

Fase \_\_\_\_\_

li 12.07.2006

Al Sig. Sindaco  
S.

Oggetto: Mozione.

In ordine alla Mozione a firma del Consigliere Comunale Salvatore Spinella Mancuso, prot. 10861 del 7.07.2006, sottoscritto ritiene opportuno evidenziare quanto segue:

.- la lamentata mancanza delle planimetrie scaturisce da un semplice refuso di scrittura, in quanto la frase "*allegate alla presente Relazione di stima*", fra l'altro riportata per inciso, andava eliminata,. Nel contesto della relazione si evince in modo inequivocabile la individuazione dei confini delle zone, infatti la relazione così riporta:

ZONA 1 - Centro storico Z.T.O. "A".

ZONA 2 - Zona di espansione compresa tra centro storico rientrante nelle perimetrazioni di M.U.

ZONA 3 - Zona di espansione esterna alla M.U.

ZONA 4 - Aree di espansione z.t.o. "C"

Appare appena il caso riportare anche il terzo periodo delle conclusioni: "*La perimetrazione delle aree è desumibile dalla vigente strumentazione urbanistica, nonché dalle mappe catastali urbane.*"

.- la prima obiezione mossa nel merito non trova alcuna ragione d'essere in quanto nella relazione viene evidenziata la scarsa disponibilità di dati certi, e cioè che tali dati non vengono ritenuti in quantità sufficiente a supportare una stima. La stessa obiezione inoltre muove dalla estrapolazione dal contesto di due frasi le quali, relazionate asetticamente, possono travisare la logica delle valutazioni effettuate nella relazione di stima, mentre dalla organica lettura della stessa è evidente che vengono posti in relazione i riferimenti a cui si attinge. Si hanno a disposizione due dati. Il

primo riguarda i valori degli immobili che l'Agenzia del Territorio pubblica semestralmente, il secondo riguarda i dati desumibili dagli atti notarili e relativi al valore delle aree oggetto di transazione. Da tale considerazione viene quindi relazionato il "Criterio di stima" ed in tale contesto, data "la scarsa disponibilità di dati di riferimento certi relativi a compravendite di aree aventi caratteristiche analoghe", e cioè considerando che i dati desumibili dagli atti notarili sono in numero valutato non sufficiente a formare una completa base per il quadro valutativo, si è ritenuto dovere procedere con metodo "a valore di trasformazione" quindi utilizzando il dato riferito agli immobili fornito dalla Agenzia del Territorio. Continuando a leggere la relazione di stima, si arriva alle conclusioni ove è riportato: *I valori determinati sono quelli "minimi" da conteggiare per la determinazione dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili. Tali valori sono stati confrontati con i valori riportati negli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio per effetto dell'art.18 della L. 47/85. Tali valori risultano in linea alla stima analitica effettuata."*

.- In ordine alla definizione di aree fabbricabili si ritiene dovere notare che il sottoscritto ha redatto una relazione di stima finalizzata allo "scopo di determinare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2006 ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)." così come l'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'I.C.I., definisce **area fabbricabile** "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

.- Il sottoscritto non ritiene opportuno entrare nel merito di quanto riportato alle conclusioni, 2° periodo, in quanto con lo stesso non si è affatto voluto forzare alcun ché.

AL EMIGRANTE TRONICO

Uscita Salvo L. 11/11/11



**COMUNE DI MARINEO**  
**Prov. di Palermo**

COMUNE DI MARINEO  
N. 8780  
Data di arrivo 27 MAG. 2006  
Data risposta \_\_\_\_\_  
Cat. \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_ Fasc. \_\_\_\_\_

Prot.

li 26.05.2006

Al Servizio Finanziario  
SEDE

Oggetto: Trasmissione relazione di stima.

Come richiesto da Codesto Servizio di seguito si riporta relazione di stima dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno in corso.

---

**RELAZIONE DI STIMA DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE  
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2006**

La presente relazione è redatta allo scopo di determinare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2006 ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'I.C.I., definisce **area fabbricabile** "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni 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.*" Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. Per questo motivo l'art. 59, comma 1, lettera n), del D.Lgs. 15/12/97, n. 446, prevede che i comuni possano, attraverso l'esercizio della propria potestà regolamentare, *"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 di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso"*.

In applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamati, in questa sede verranno determinati i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2006, da mettere a disposizione dei contribuenti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

#### **Riferimenti urbanistici:**

Il Comune di Marineo è dotato di P.R.G., adottato il 22.12.1985 con atto di C.C. n°220 ed approvato con D.A. n°840 del 03.07.1989, che disciplina il regime edificatorio di tutte le aree comprese all'interno del territorio comunale. Le Norme Tecniche di Attuazione di tale strumento urbanistico individuano, per ogni tipologia di area classificata come edificabile, l'Indice di densità fondiaria da utilizzare per il calcolo della potenzialità edificatoria dell'area.

Nello specifico il P.R.G. attribuisce indici diversi alle aree edificabili, in particolare:

- Per le z.t.o. "A" Centro Storico l'Indice di densità fondiaria pari a 5 mc/mq.
- Per le z.t.o "B" zone di espansione l'Indice di densità fondiaria come prevista dall'art. 28 della L.R. 26.05.1973 n° 21, così come modificato dall'art. 21 della L.R. 27.12.1978 n° 71 e della L.R. 10.08.1985 n° 37, e cioè per superfici sino a 120 mq. 9 mc/mq. Per superfici da 120 a 200 mq. Mc. 1000. Per superfici superiori a 200 mq. 5 mc/mq.

- Per le z.t.o. "C" l'indice di densità fondiario è pari a 1,5 mc/mq.

L'estrema variabilità di tali Indici non ha consentito di eseguire una stima puntuale riferita alle diverse aree edificabili presenti ed ha indirizzato verso la stima di un valore unico riferito all'unità di Superficie Lorda di Pavimento, astraendoci, per il momento, dalla specifica capacità edificatoria delle aree.

Per individuare il valore delle aree, si farà riferimento al valore unitario ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per ogni mq. di Slp (superficie lorda pavimento), agli Indici di Utilizzazione specifici dell'area edificabile interessata, individuati dalle Norme Attuazione.

I dati ricavati possono essere così determinati:

z.t.o. "A" valore di mercato per mq. di edificio per civile abitazione min. € 610,00 - max € 890,00;

z.t.o. "B" valore di mercato per mq. di edificio per civile abitazione min. € 600,00 - max € 720,00;

z.t.o. "C" valore di mercato per mq. di edificio per civile abitazione min. € 460,00 - max € 720,00;

#### **Riferimenti per la valutazione:**

In fase preventiva il sottoscritto ha provveduto ad esperire indagini utilizzando gli atti notarili depositati in Ufficio, in modo da acquisire una serie di dati di riferimento sui quali, eseguite le opportune considerazioni di natura tecnica, redigere la presente stima.

Tali dati di riferimento sono costituiti dai valori di mercato degli immobili delle aree che interessano la presente stima, individuati per tutto il territorio comunale, diversificati in funzione dell'ubicazione, della tipologia costruttiva potenziale, della dotazione di servizi e di quanto altro influisca sul valore degli immobili

Il sottoscritto ha quindi, una volta acquisiti i dati di riferimento, provveduto ad estendere la Relazione Tecnica di Stima che di seguito si riporta.

#### **Criterio di Stima:**

La presente stima è stata redatta al fine di individuare dei valori di riferimento omogenei "per zona" delle aree edificabili, nell'intenzione di determinare un "valore imponibile minimo" al quale si possa fare riferimento al fine della applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili,

Il metodo di stima utilizzato sarà quello "a valore di trasformazione", nel quale i dati di riferimento saranno acquisiti ed utilizzati mediante il metodo "sintetico-comparativo" data la scarsa disponibilità di dati di riferimento certi relativi a compravendite di aree aventi caratteristiche analoghe.

La presente stima, individuando i valori "**minimi**" di riferimento per l'individuazione del valore delle aree edificabili, può ritenersi attendibile. Del resto quella estimativa è una attività nella quale i margini di approssimazione sono una costante, nel caso specifico la suddivisione del territorio in zone omogenee, la buona differenziazione tra le zone e le caratteristiche proprie del metodo di stima consentono di raggiungere se non una buona approssimazione, una percentuale di equità sufficientemente accettabile.

#### **Individuazione delle aree:**

Al fine di individuare comparti omogenei all'interno dei quali attribuire un unico valore minimo alle eventuali aree edificabili si sono delimitate **n. 4 zone relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale** (sono comprese le destinazioni complementari: commercio, servizi, terziario, ecc...) cercando di individuare per quanto possibile, come confini delle zone, dei limiti fisici, inequivocabilmente determinati che non diano, nei limiti del possibile, adito ad interpretazioni erranee o a contestazioni sull'attribuzione dell'una o dell'altra zona.

Nell'individuare i limiti di zona si potrà verificare il caso in cui i due fronti della stessa strada assumano valori diversi, ciò se dal punto di vista estimativo può non sembrare corretto, verrà comunque rapportato al fine ultimo della presente stima: cioè che la percentuale di scostamento del valore tra due zone limitrofe non supera mai il 10- 15% e che pertanto questa sarà la massima percentuale di errore; trattandosi inoltre di valori "**minimi**" (come più volte ribadito) dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta, si comprende facilmente che le eventuali "approssimazioni" di valutazione hanno una rilevanza limitata.

Le zone di divisione del territorio comunale ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili sono individuate nelle planimetrie aerofotogrammetriche del territorio comunale, allegate alla presente Relazione di stima, i numeri assegnati alle varie zone individuate sono quelli cui si fa riferimento nelle tabelle allegate. Tali zone si identificano come segue:

ZONA 1 - Centro storico Z.T.O. "A".

ZONA 2 - Zona di espansione compresa tra centro storico

### **Individuazione dei valori di mercato.**

I valori minimi di mercato per gli immobili destinati prevalentemente alla residenza suddivisi per zona sono elencati nella sottostante, così come rilevati dalla banca dati Agenzia del Territorio - anno 2005 semestre 2° -:

#### **Tabella 1) - Valori minimi di mercato immobili.**

ZONA 1 -	€/mq. 610,00.
ZONA 2 -	€/mq. 610,00.
ZONA 3 -	€/mq. 600,00.
ZONA 4 -	€/mq. 460,00.

I suddetti valori di mercato sono ovviamente riferiti ad immobili con condizioni di finitura medie, parametrizzate alla zona nella quale si trovano (nelle zone di maggior pregio il grado di finitura dell'immobile è ovviamente più elevato), con dotazione standard di servizi.

I valori devono intendersi come quelli minimi calcolati per unità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile sull'area edificabile.

Si è quindi eseguita la parametrizzazione sul valore dell'immobile rapportato alla relativa area di sedime utilizzando la seguente formula:

$$\text{Slp} \times \text{n}^\circ \text{ piani/indice dens. Fondiaria}$$

Si ottiene per le singole zone il valore al mq. di area edificabile per la realizzazione del relativo volume:

ZONA 1 -	€/mq. 610,00 x 2/5	= € 244,00 per mq..
ZONA 2 -	€/mq. 610,00 x 3/9	= € 203,00 per mq.
ZONA 3 -	€/mq. 600,00 x 3/9	= € 200,00 per mq.
ZONA 4 -	€/mq. (460,00 x (3/1,5))	= € 230,00 per mq. (lotto finito)

Fattori correttivi per singola zona:

Zona 1 e 2 - il valore determinato è ridotto del 50% per l'obiettivo impossibilità di realizzare altezze tali da ottenere due elevazioni f.t. determinata dalle ridotte larghezze stradali.

Zona 3 - il valore determinato è ridotto del 30% per l'obiettivo impossibilità di realizzare altezze tali da ottenere tre elevazioni f.t. determinata dalle ridotte larghezze stradali, e per la riduzione della



Zona 4 - il valore determinato è riferito al lotto già urbanizzato all'interno di lottizzazione convenzionata. Il valore è ridotto del 60% considerato il valore degli interventi interni al medesimo per realizzarne l'edificabilità. Il valore dell'area ancora da convenzionare o convenzionata è ridotta del 80% per effetto delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante nonché dal valore delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie da cedere al comune.

Si ottiene:

ZONA 1 - €/mq.  $244,00 \times 0,50 = € 122$  per mq..

ZONA 2 - €/mq.  $203,00 \times 0,50 = € 101$  per mq.

ZONA 3 - €/mq.  $600,00 \times 0,30 = € 180$  per mq.

ZONA 4 - €/mq.  $230,00 \times 0,40 = € 92,00$  per mq. (lotto finito)

ZONA 4 - €/mq.  $230,00 \times 0,20 = € 46,00$  per mq. (area da lottizzare)

### **Conclusioni:**

I valori determinati sono quelli "minimi" da conteggiare per la determinazione dell'imponibile ai fini dell'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili. Tali valori sono stati confrontati con i valori riportati negli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio per effetto dell'art.18 della L. 47/85. Tali valori risultano in linea alla stima analitica effettuata.

Il sottoscritto ritiene comunque che potranno essere analizzati casi singoli ed individuati correttivi e percentuali di abbattimento relative a particolari situazioni delle aree nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli che limitano la capacità edificatoria delle aree verranno adottati coefficienti correttivi da verificarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate. Detti coefficienti apportano considerevoli diminuzioni dei valori come precedentemente determinati, abbattimenti che rappresentano la diversa situazione giuridica delle aree.

La perimetrazione delle aree è desumibile dalla vigente strumentazione urbanistica, nonché dalle mappe catastali urbane.

Marineo 26.05.2006



IL DIRIGENTE TECNICO  
(Arch. S. Scato) *[Signature]*