



# CITTÀ DI AVOLA

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

## COMMISSIONE CONSULTIVA

VERIFICA E AGGIORNAMENTO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.

### VERBALE N. 2 DEL 4/9/2013

**PREMESSO che:**

- con determinazione del sindaco n. 41 del 02/08/2013 è stata istituita la Commissione per la verifica e l'aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini I.M.U., e nominati i relativi componenti, scelti, per quanto riguarda le figure esterne all'Ente, previa designazione dei vari Ordini Professionali;
- nella seduta del 7/08/2013 si è concordato il calendario delle successive riunioni della Commissione Consultiva;
- la convocazione per il 2° incontro era stata indetta per il giorno 4/9/2013;
- con email del 3/9/2013 ai componenti della Commissione Consultiva è stata reiterato l'invito per l'incontro del 4/9/2013;

L'anno **Duemilatredici**, il giorno **4** del mese di **Settembre**, alle ore 17,00, sono presenti i signori:

- 1) Vice Presidente l'Assessore all'Urbanistica l'ing. Sebastiana Caruso
- 2) Segretario sig.ra Maddalena Mininni;
- 3) Dott. Arch. Insolia Vincenzo
- 4) Geom. Grande Benito
- 5) Dott. Avv. Alvisè Troja
- 6) Dott. Agr. Corrado Sessa
- 7) Geom. Sirugo Paolo
- 8) Dott. Comm. Motta Sergio
- 9) Resp. Ufficio IMU, Rag. Sebastiano Di Pietro
- 10) Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza
- 11) Geom. Corrado Finocchiaro

sono assenti, avendone data previa comunicazione all'Ufficio Urbanistica i sigg.:

- il Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata, Presidente della Commissione,
- Dott. Ing. Gaetano Vinci
- Dott. Arch. Paternò Salvatore-
- Dott. Comm. Carmelo Pappalardo
- Dott. Agr. Tiralongo Giuseppe
- Dott. Ing. Grande Manuela

Apres la seduta il Vice Presidente Assessore all'Urbanistica Dott. Ing. Sebastiana Caruso, comunicando ai presenti che il Dott. Ing. D'Agata Gaetano, con nota del 28/08/2013 acclarata al n° 31052 di prot. Gen.le del 2/09/2013, ha comunicato l'indisponibilità a far parte della commissione in oggetto per cause sopraggiunti, pertanto rimane nominata il Dott. Ing. Grande Manuela essendo stata segnalata insieme al Dott. Ing. D'Agata dall'Ordine degli Ingegneri.

Così ha inizio la seduta previa firma del verbale della seduta precedente.

Il Vice Presidente ing. Caruso, : dà spiegazioni sul verbale della 1° seduta, che a seguito della sottoscrizione verrà scansionato e sarà disponibile nell'area riservata dei componenti della Commissione. Nel verbale è riportato tutto quello che è stato trattato i nella riunione precedente, con osservazioni e con il calendario degli incontri decisi;



mentre nella seduta odierna si parlerà di idee e proposte operative per la definizione dei criteri generali di valutazione, e si entra nel pratico delle modalità operativa con cui bisogna arrivare non alla determinazione dei valori, bensì a quella dei criteri con cui si dovrà indirizzare l'azione della commissione.

Prendendo la parola i seguenti componenti:

- il Geom. Grande propone di determinare i valori delle aree edificabili con il procedimenti del valore di trasformazione che può essere realizzato, partendo dal valore dell'immobile finito P.T.I (Perizia Tecnica di Stima dell'immobile) e ritornare al valore dell'area O.M.I. con riferimento ai prezzi locali;
- il vice presidente Ing. Caruso precisa, che alla Perizia Tecnica dell'immobile finito, vanno sottratte tutte le spese sostenute, arrivando al valore dell'area. Il valore di compravendita quindi va collegato alla quotazione immobiliare odierna con riferimento a quella dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) che tiene conto della zoonizzazione sia del C.U. che periferica.
- il Geom. Sirugo, in certe zone come quella montana ed altre zone caratterizzate dalla presenza di pochissimi immobili, a differenza di altre zone come Gallina, Fondo Lupo, Falaride, dove tale presenza è più elevata, sostiene che gli strumenti urbanistici consentono certe possibilità che poi di fatto sono di difficile attuazione, essendo poco sviluppato il senso di aggregarsi a cooperative, di fondere particelle di terreni con altre particelle limitrofe, dovendo anche rispettare le distanze sia dal confine che dalle strade. Pertanto bisogna utilizzare criteri che tengano conto di dette realtà.
- il vice Presidente Ing. Caruso puntualizza che il punto di partenza in generale potrebbe essere quello della valutazione del prodotto finito, tenendo conto delle zoonizzazioni da PRG, dell'indice di fabbricabilità fondiaria e quindi della capacità edificatoria. Valutazione quindi del prodotto finito tenendo conto della sua consistenza (superficie coperta e volume), con riferimento all'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) che tiene conto anche delle aree di cui ha fatto riferimento il geom. Sirugo. Quindi costo del prodotto finito, sottrazione di tutti i costi sostenuti per la realizzazione del fabbricato (ivi compresi spese di progettazione ed oneri concessori) ottenendo così il valore del terreno potenzialmente edificabile. il vice Presidente ing. Caruso riferisce che l'OMI riporta per la zone "Marchesa, Gallina, Capo Negro, Chiusa di Carlo" con riferimento all'edificato finito i seguenti valori per una tipologia di tipo economico normale dai 650 ai 900 €/mq; ville e villini stato conservativo normale dai 1.100€/mq ai 1.500€/mq. Considerato però che l'OMI riporta tali quotazioni ottenuti dai valori registrati negli atti di compravendita nei quali spesso si fa riferimento alle rendite catastali, e pertanto ritiene che vadano applicati dei correttivi da apportare ai dati dell'OMI?
- il vice Presidente Ing. Caruso, risponde alla domanda fatta dall'Avv. Troja sulla rivalutazione degli estimi Catastali, dichiarando che questi vengono rivalutati ogni sei mesi, e che fanno riferimento al Catasto;
- l'Avv. Troja, chiede se può trarsi da indicazioni ufficiali si a le visure catastali patrimoniali sia le relazioni di perizia con riferimento all'individuazione del costo di costruzione. Chiede anche se il prezzario regionale conduce al costo di costruzione e se quest'ultimo è l'elemento che si intende utilizzare.
- il vice Presidente Ing. Caruso, chiarisce che le stime del valore dell'immobile finito si possono ottenere da tale pubblicazione ufficiale, gli oneri sono ovviamente determinabili facilmente, la variabile è il costo dell'anno di costruzione del fabbricato, perché ovviamente la variazione del mercato immobiliare è officiante sulla variazione del costo della manodopera del prodotto. Ci sono inoltre le valutazione su quelle che sono le realizzazioni riferimento ad analisi di prezzi.
- l'Avv. Troja: A volte i prezzari non coincidono, perché, mentre per i lavori pubblici sono tenuti in considerazione, per il privato è molto differente dalla realtà, e ritiene pertanto che le indicazioni offerte da questi strumenti debbano influenzare nella giusta considerazione il criterio di stima da adottare.
- il Geom. Finocchiaro, riferendosi al quesito dell'Avv. Troja che mette in dubbio il funzionamento del prezzario regionale per quanto riguarda l'edilizia privata, fa rilevare che il prezzario regionale fa riferimento ad ogni singola voce di ciascuna categoria dei lavori necessari, e pertanto tale criterio è molto farraginoso da applicarsi.
- l'Ing. Caruso, alla domanda del Comm. Motta sui parametri per la determinazione del valore, agganciati alle stime fatte dalle agenzie delle Entrate e per i quali bisognerebbe calcolare tutti i costi da detrarre da questo valore, per definire il valore di stima, ritiene che è facilmente possibile commettere errori che possono essere attaccabili se messi a confronto a situazioni molto simili.
- il Comm. Motta ha dubbi sulla destinazione dell'area per i casi in cui vada valutato se un'intera area, sostenuta dall'interessato facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato, potesse invece in buona parte essere considerata quale area edificabile e pertanto da trattare distintamente da quella che effettivamente andrebbe considerata esclusiva pertinenza del fabbricato.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Rui', 'Oh', and 'Gp2']*

