



CITTÀ DI AVOLA

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

COMMISSIONE CONSULTIVA

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

VERBALE N. 3 DELL' 11/09/2013

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 3° incontro era stata indetta per il giorno 11/9/2013;
- con email del 10/09/2013 ai componenti della Commissione Consultiva è stata reiterato l'invito per l'incontro dell'11/9/2013;

L'anno **Duemilatredici**, il giorno **11** 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. Ing. Gaetano Vinci
- 4) Dott. Arch. Salvatore Paternò
- 5) Geom. Benito Grande
- 6) Geom. Paolo Sirugo
- 7) Dott. Avv. Alvise Troja
- 8) Dott. Comm. Motta Sergio
- 9) Dott. Comm. Carmelo Pappalardo
- 10) Dott. Agr. Tiralongo Giuseppe
- 11) Resp. Ufficio IMU, Rag. Sebastiano Di Pietro
- 12) Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza
- 13) 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. Manuela Grande
 - Dott. Arch. Insolia Vincenzo
 - Dott. Agr. Corrado Sessa

Aprire la seduta il Vice Presidente Ass.re all'Urbanistica Dott. Ing. Sebastiana Caruso, riepilogando il contenuto del verbale della riunione precedente dandone veloce lettura e invitando gli intervenuti a comunicare eventuali osservazioni.

In merito alla seduta in corso si parlerà secondo il previsto ODG di osservazioni di idee e proposte operative di stima degli immobili, Il Vice Presidente riepiloga il contenuto dei precedenti incontri, ricordando che nelle precedenti sedute si sono individuati tre possibili modalità operative per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili: la prima legata al valore di trasformazione da collegarsi ai valori di mercato di un immobile da realizzare secondo le quotazioni OMI, con i correttivi dovuti che dal prodotto finito ci portano all'area fabbricabile; la seconda legata alla valutazione del valore dell'area alla rendita catastale di pari zona, per immobili di pari caratteristiche, ed indice di fabbricabilità; la terza legata alla determinazione

della stima ai contratti di compravendita degli ultimi anni con dei parametri degli indici correttivi che devono rendere conto alle variazioni dei mercati immobiliari;

- prende la parola l'ing. Vinci evidenziando che i prezzi del mercato immobiliare vanno ad aumentare mentre i valori commerciali vanno a diminuire, consiglierebbe dunque di mantenere i processi di stima sui valori venali, su valori di compravendita recentissimi e possibilmente aggiornati e stabilire dei valori di decurtazione secondo gli indici pubblicati, stabilire un valore ISTAT o EURIBOR e stabilire dei valori medi.
- Il vice Presidente ing. Caruso chiede quali potrebbero essere i criteri correttivi rispetto ai contratti di compravendita negli ultimi 3 anni e quali i dati certi e periodicamente aggiornati a cui fare riferimento;
- per l'ing. Vinci potrebbero essere gli studi "NOMISMA" (Società di Studi Economici) .
- Il Commercialista Dott. Motta, espone che essendo il mercato molto volatile, il valore che si andrebbe a determinare un anno prima non potrebbe essere valido per gli anni successivi.
- l'ing. Caruso reitera che la commissione , non determinerebbe il valore bensì il criterio generale da applicarsi e rinnovarsi con cadenze temporali determinate, mentre l'ufficio darà la valutazione in riferimento alla rendita catastale aggiornata ai parametri ISTAT.
- L'agronomo Dott. Tiralongo apre una breve parentesi ed aggiunge che questa problematica, scaturisce dal fatto che originariamente il comprensorio di Avola era di tipologia agricola, nell'espansione dell'agglomerato urbano la situazione di alcune aree agricole si è trasformata con il PRG variandole in zone edificabili o ad uso diverso, dando origine a plusvalenze, creando un carico pesantissimo per i proprietari. Pertanto a suo avviso il problema non è solo andare a determinare una metodologia ma guardare oltre.
- Il geom. Finocchiaro reitera quanto già detto nella riunione precedente, una soluzione fattibile è quella che ci ha dato il legislatore stesso: se per un immobile già edificato, si paga la base imponibile derivata dalla rendita catastale moltiplicata per dei coefficienti, nel valutare il terreno che presente le medesime caratteristiche potenziali per l'edificazione dell'immobile di cui detto, per lo stesso fine, del pagamento IMU i due valori debbono essere collegati; valore dell'immobile e valore del terreno con la stessa consistenza e potenzialità edificatoria, basta, in tal caso, fissare una percentuale della base imponibile.
- Il rag. Di Pietro precisa che il punto è fissare un valore oggettivo seguendo le norme, l'ufficio si attesta poi su valori medi, dobbiamo creare dei sistemi, le tassazioni sono troppo elevati.
- L'Avv. Troja prende parola e sostiene che non bisogna consentire aberrazioni ed arrivare all'eccesso, a cui si assiste talvolta per cui la gente preferisce dichiarare un valore più alto affinché non abbia da sostenere contenziosi e accertamenti per pagare successivamente l'aumento di valore constatato da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla base del vecchio regolamento comunale stilato dall'ufficio IMU.
- Il rag. Di Pietro afferma che l'Agenzia dell'Entrate a suo avviso sbaglia l'interpretazione del metodo di calcolo del valore, dell'imponibile, tali valori si discostano molto da quello applicati dall'ufficio IMU.
- Il vice Presidente ing. Caruso richiama l'assise, all'ODG, ricordando che oggi bisogna determinare sulla base delle tre proposte di cui in premessa, quali parametri correttivi fattibili - prendendo parametri generali quali la zonizzazione (zona c1, c2 e così via), l'indice di fabbricabilità fondiaria, validità e sui criteri generali delle modalità operative.
- L'ing Vinci chiede se le zone censuarie sono già inserite come criterio visto che il catasto fa capo al comune.
- Il geom. Finocchiaro risponde che sono tenute in considerazione tra i criteri, e quando saranno attuative ci saranno 5 microzone.
- il geom. Sirugo attraverso ricerche effettuate sui valori di mercato, soprattutto in Sicilia ha verificato che alcuni comuni utilizzano i dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili già edificati. Per quanto riguarda l'IMU lo Stato in riferimento ai fabbricati indirizza la base imponibile mediante rivalutazione ottenuta utilizzando precisi parametri.
- Il geom. Finocchiaro sentito alcuni convenuti sulla problematica dell'equità e sulla quota parte dell'imponibile reitera nuovamente quanto si è discusso sia nella precedente seduta che in premessa.
- Il Comm. Motta, chiede se al valore che si va ad utilizzare ai fini d'imponibile come IMU, per quanto riguarda l'area fabbricabile, non avendo già un valore determinato ai fini catastali, si va a determinare, facendo riferimento al valore venale cercando di agganciarci al valore OMI, in quanto l'OMI ci porterebbe più vicino all'equivalente di denaro da ricavare dalla cessione dell'immobile in caso di vendita. Come si può avvicinarsi a tale calcolo, quant'è il ricavo dell'imponibile del fabbricato e dell'area venduto, compreso la crisi e l'abbattimento?
- Il vice Presidente ing. Caruso propone una riflessione: visto che la rendita catastale e il valore di commercio stanno andando sempre più a confluire, perché si stanno ponendo i giusti correttivi tra



Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including names like 'Di Pietro', 'Troja', 'Caruso', 'Finocchiaro', 'Sirugo', 'Motta', and 'Vinci'.

