



CITTÀ DI AVOLA

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

COMMISSIONE CONSULTIVA

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

VERBALE N. 4 DEL 19/09/2013

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 4° incontro era stata indetta per il giorno 19/9/2013;
- con email del 18/09/2013 ai componenti della Commissione Consultiva è stato reiterato l'invito per l'incontro del 19/9/2013.

L'anno **Duemilatredici**, il giorno **19** del mese di **Settembre**, alle ore 16,00 e seguenti, sono presenti i signori:

- 1) Dott. Ing. Gaetano Vinci
- 2) Dott. Ing. Manuela Grande
- 3) Dott. Arch. Salvatore Paternò
- 4) Dott. Arch. Insolia Vincenzo
- 5) Geom. Benito Grande
- 6) Geom. Paolo Sirugo
- 7) Dott. Comm. Motta Sergio
- 8) Dott. Comm. Carmelo Pappalardo
- 9) Dott. Agr. Tiralongo Giuseppe
- 10) Resp. Ufficio IMU, Rag. Sebastiano Di Pietro
- 11) Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza
- 12) Geom. Corrado Finocchiaro

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

- il Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata, Presidente della Commissione
- Vice Presidente l'Assessore all'Urbanistica l'ing. Sebastiana Caruso
- Dott. Avv. Alvisè Troja
- Dott. Agr. Corrado Sessa

Apri la seduta l'ing. Gambuzza, n.q. di delegato dal presidente e vice, riepilogando il contenuto del verbale della riunione precedente dandone veloce lettura e invitando gli intervenuti a comunicare eventuali osservazioni.

- Prende la parola l'ing. Vinci dove espone come esempio di calcolo del valore venale delle aree fabbricabili un lotto facente parte di un piano di lottizzazione già approvato; in detto esempio fa risaltare l'incidenza dei vari costi delle opere di urbanizzazione e delle consistenze delle aree da cedere per servizi e viabilità.
- Il geom. Finocchiaro, nell'insistere che uno dei criteri più equi, è quello attribuibile alla procedura di determinazione del valore delle aree edificabili desumendolo da una quota percentuale della rendita catastale derivata da fabbricato già censito nella medesima zona censuaria di riferimento. A tal proposito fa rilevare il valore di un'area desumendolo con tale procedura utilizzando la rendita di immobile (classificato A/7 classe 2° la cui volumetria è stata sfruttata nella sua piena potenzialità edificatoria), ottenendo un risultato molto vicino al valore raggiunto con la proposta precedentemente avanzata dall'ing. Vinci.

- Comm. Pappalardo per le aree edificabili come è possibile determinare la potenzialità edificatoria di un terreno edificabile?
- Geom. Finocchiaro il PRG fornisce i parametri necessari per determinare la consistenza massima realizzabile, e, pertanto, il cittadino medesimo o un tecnico di sua fiducia saprà sicuramente calcolarne la consistenza in termini di superficie e volume da prendere a riferimento.
- il Dott. Motta ribatte che non bisogna confondere i due imponibili cioè imponente fabbricato tratto dalla rendita catastale e valore in comune commercio (tratto dai valori OMI) sul quale potrebbe anche applicarsi una quota percentuale ai fini della determinazione del valore per il quale siamo chiamati a determinare.
- Ing. Gambuzza risponde che i valori di mercato risentono delle variabili che intervengono a stabilire il prezzo di mercato, esempio una variabile non indifferente è la capacità di vendere l'immobile o l'area ad un prezzo più alto rispetto ad un altro proprietario ricadente nella stessa zona.
- Bisogna trovare un criterio di riferimento, il geom. Finocchiaro parte da un principio che ha le basi estraibili dai principi di costruzione dell'Edilizia Convenzionata, infatti la percentuale del costo dell'area, che devono acquistare i costruttori, per realizzare edilizia convenzionata non può incidere sul totale del piano economico oltre il 13.75% pena la non ammissibilità al finanziamento.
- L'ing. Gambuzza sostiene che se all'interno di una zona omogenea si calcolano i valori medi di tutte le categorie catastali, non ci si scosta molto da quello che sostiene il dott. Motta.

A seguito di un dibattito molto acceso tra i convenuti il Dott. Tiralongo esprime una perplessità, se il Sindaco, a conclusione dei lavori della Commissione avendo stabilito le aliquote correttive, è disposto a variare la sua determina.

- Il Dott. Motta afferma che da parte dei tecnici e da parte dell'amministrazione deve esserci l'impegno e la volontà di andare a discutere i casi singolari e particolari e trovare una soluzione adeguata.
- il geom. Grande prende la parola affermando che per quanto riguarda il criterio obiettivo è quello che, il cittadino paga IMU sulla casa che è già comprensiva di area (chiaramente il prezzo di mercato può discostarsi dal prezzo dettato dal catasto), non bisogna scostarsi dai valori di legge, oggi bisogna cercare di fare delle simulazioni per poter arrivare alla definizione con determinati criteri.
- Il geom. Finocchiaro segue con un secondo esempio tipo area totalmente edificabile, un fabbricato realizzato su una superficie di 169 mq totalmente edificato, due piani fuori terra e 20 mq di garage per un valore di 100.800 € è il valore di una A3 di 7 vani e mezzo, rendita catastale x il 5% x 160 x 2 di conseguenza € 217.044 se applico il 25% moltiplicato x la percentuale (il valore di trasformazione) si ottiene € 54.261/169mq l'importo da pagare sarà € 321,07 al mq (valore autorizzato).
- Il dott. Motta, nel momento che si va ad adattare il regolamento che determina questo metodo di criterio di calcolo, come lo si specifica nel regolamento?
- Per il Comm. Motta la preoccupazione è quella che determinando questi criteri di calcolo, ci saranno molti contenziosi, mentre è di contrario parere sia l'ing. Gambuzza che il rag. Di Pietro.
- Prende la parola l'arch. Paternò reiterando di applicare la proposta avanzata nella seduta precedente, esempio di Riposto e Messina.
- L'ing. Gambuzza ritiene di centrare i lavori su quest'ultimi criteri emersi dalla riunione odierna e ampiamente discussi nelle sedute precedenti; il criterio esplicitato dal geom. Finocchiaro e la procedura adottata da alcuni comuni siciliani di cui faceva riferimento l'arch. Paternò, valori OMI, rimane in ambedue i procedimenti calcolare la variabile da applicare ai valori desunti.-

Alla luce di quanto sopra, l'ing. Pasqualino Gambuzza n. q. Delegato dell'assessore al ramo, chiude i lavori della Commissione alle ore 17,45

Il presente verbale che si compone di n° 3, redatto in 3 copie, viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti:

Dott. Ing. Gaetano Vinci

Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Arch. Salvatore Paternò

Dott. Arch. Insolia Vincenzo

Geom. Benito Grande



