



# CITTÀ DI AVOLA

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

## COMMISSIONE CONSULTIVA

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

### VERBALE N. 5 DEL 02/10/2013

**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 5° incontro era stata indetta per il giorno 02/10/2013 e con email del 30/09/2013 ai componenti della Commissione Consultiva è stato reiterato l'invito per detto incontro, all'ordine del giorno:
  - lettura del verbale della seduta precedente;
  - definizione bozze linee guida dei criteri generali;
  - individuazione eventuali correttivi per casi particolari;
  - Varie ed eventuali.

L'anno **Duemilatredici**, il giorno **2** del mese di **Ottobre**, alle ore 16,00 e seguenti, sono presenti i signori:

Vice Presidente l'Assessore all'Urbanistica l'ing. Sebastiana Caruso  
Dott. Ing. Gaetano Vinci  
Dott. Arch. Salvatore Paternò  
Dott. Arch. Insolia Vincenzo  
Dott. Avv. Alvise Troja  
Dott. Comm. Carmelo Pappalardo  
Dott. Agr. Tiralongo Giuseppe  
Resp. Ufficio IMU, Rag. Sebastiano Di Pietro  
Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza  
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  
Geom. Benito Grande  
Geom. Paolo Sirugo  
Dott. Comm. Motta Sergio  
Dott. Agr. Corrado Sessa

Apri la seduta il Vice Presidente Assessore all'Urbanistica l'ing. Sebastiana Caruso, riepilogando il contenuto del verbale della riunione precedente dandone veloce lettura e invitando gli intervenuti a comunicare eventuali osservazioni. Al proseguo delle sedute precedenti si è fatto la simulazione di quello che verrebbe applicando al valore imponibile derivato dalla rivalutazione della rendita catastale una percentuale congrua, criterio già proposto dal geom. Finocchiaro. Si è stabilito che le linee guide che si andranno a redigere per iscritto per poter chiudere i lavori tecnici e condividere come relazione, si baseranno su tre criteri di stima: quotazione del mercato immobiliare, percentuale del valore di rendita catastale e contratti di compravendita. Su questi tre modalità si è definito quali siano i tre parametri da tenere in considerazione e quindi: la zona censuarie, zona di destinazione di PRG, indice di fabbricabilità fondiaria e tutto quello che la zona di PRG ha attorno;

mantenendoci sui criteri generali e non su quelli particolari. Si è stabilito di prendere come correttivi i parametri aggiornati di alcune banche dati, proposta dell'ing. Vinci. L'ufficio ha redatto una simulazione relativamente ad aree fabbricabili nelle zone BR di consistenza variabile.



- Il geom Finocchiaro espone detta simulazione estesa alle tre potenzialità edificatorie consentite nel PRG per lotti ricadenti nelle zone BR che risultano interessate da un'espansione edilizia di recente edificazione. Le tre tipologie di lotti riguardano una superficie fino a 120 mq (dove è consentita una densità fondiaria di 8 mc/mq), oltre 120 e fino a 200 mq (dove sono consentiti massimo 1.000 mc), oltre 200 mq (dove è consentita una densità fondiaria di 5 mc/mq). Utilizzando il criterio proposto dall'Ufficio, determinando la base imponibile dalle rendite catastali inerenti fabbricati realizzati nella massima consistenza ammissibile dal P.R.G. ed applicando alle basi imponibili (al fine di ridurne il valore alla sola area) una percentuale ritenuta congrua pari al 25%, risultano i seguenti valori (la tabella si allega al presente verbale):

consistenza area mq	Densità max Ammissibile mc/mq	Altezza max Consentita m	Rendita catastale da Categ. A3 €	Base Imponibile del fabbricato €	Valore totale Dell'area €	Valore unitario €/mq
115	8	8,70	772,10	129.712,80	32.428,20	<b>281,98</b>
169	= < 1.000 mc	5,92	1034,20	173.745,60	43.436,50	<b>257,02</b>
220	5	5,00	982,56	165.069,12	41.267,28	<b>187,58</b>

- L'Arch. Paternò evidenzia che se questo metodo si utilizza anche per la zona "C" allora bisognerebbe correggere la percentuale.
- Il Vice Presidente Caruso presume che il criterio summenzionato darà un risultato che non sarà molto lontano dall'ipotesi realistica, che però si metterà a confronto con un'altra valutazione e poi si deciderà se fare la media, (quotazione di mercato OMI), perché esso viene desunto da rendita catastale con applicativo di un correttivo, aprendo il discorso sul correttivo da applicare sulle zone "C", raffronterebbe il dato con la stessa valutazione per caso partendo dalla valutazione del mercato immobiliare. Riallacciandosi sulla rivalutazione della quotazione immobiliare (indice ISTAT) sulle singole aree, propone di mettere a confronto due criteri ed essere concordi, mettere a confronto la valutazione della rendita catastale, dettata con la simulazione, con il correttivo delle zone "C" "B" affiancando il criterio della valutazione OMI aggiornato, applicarle secondo le zone, l'indice di fabbricabilità, zona urbanizzata ecc., se si è concordi.
- Il rag. Di Pietro condivide la quotazione OMI, la % e il criterio, mentre è del parere che non ha senso mettere a confronto il valore, perché ogni comune ha una sua peculiarità, visto che gli apprezzamenti avolesi sono diversificati da quelli di altri comuni.
- l'avv. Troja fa constatare che per un certo periodo si è speculato sulle compravendite valorizzando alcune zone e altre deprezzandole, creando un valore anomalo di mercato tra le diverse zone, prima creando speculazione mentre ora non essendoci compravendite ci si trova a dover pagare somme ingenti sull'IMU.
- Il rag. Di Pietro fa notare che vi sono aree censuarie e che pertanto bisognerebbe evitare sperequazione.
- Anche l'Agr. Tiralongo e l'ing. Vinci sono concordi al fatto che il mercato avolese è andato in stallo, che bisogna far in modo che l'economia si riprenda, perché nessuno risparmia per edificare, per non dover trovarsi al pagamento di somme pesanti per IMU
- Il geom. Finocchiaro è convinto che la lievitazione dei prezzi per le zone edificabili è dovuto dall'abusivismo.
- Di contrario avviso è l'avv. Troja dicendo che si è fatto tutto con il compiacimento della politica, senza attribuire responsabilità a nessuno, perché a secondo del vento si poteva costruire in certe zone e non in altre. Bisogna cercare di essere più equi nel definire le zone edificabili.
- Il Vice Presidente Dott. Caruso riepiloga la seduta e chiede che se si condivide in pieno le proposte summenzionate nella seduta, sulle modalità OMI e percentuale della rendita catastale, per la prossima volta si detteranno le linee guida di azione generali, si sottoscriveranno con degli esempio tra le zone B- BR - C zona costiera del C.U., montagna, centro urbano, aree delle contrade costiere (Zuccara-Cicirata-Piccione-Gallina-Falari), e sulla quotazione immobiliare portando i contributi dei correttivi, e nelle linee guida si metteranno quali saranno i parametri che si andranno a considerare, quali le fonti sono attendibili e due o tre esempi che condivideremo su queste tre zone. Per quanto riguarda le ville, bisogna diversificare le ville del c.u. che hanno i servizi da ville limitrofe che non sono urbanizzate (come acqua e fognatura) applicare dei correttivi sul valore IMU. Analizzando le quattro macro situazioni che sono il c.u., area costiera del c.u.,

*[Handwritten signature]*

