



CITTÀ DI AVOLA
(PROVINCIA DI SIRACUSA)

COMMISSIONE CONSULTIVA

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

VERBALE N. 7 DEL 13/11/2013

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 7° incontro che era stata indetta per il giorno 13/11/2013 dando comunicazione ai componenti della Commissione Consultiva giusta email del 13/11/2013 n. 6352 di prot. Urb, all'ordine del giorno:
 - lettura del verbale della seduta precedente;
 - definizione bozze linee guida dei criteri e modalità;
 - Chiusura della Commissione.

L'anno **Duemilatredici**, il giorno **13** del mese di **Novembre**, alle ore 17,00 e seguenti, sono presenti i signori:

Vice Presidente l'Assessore all'Urbanistica l'ing. Sebastiana Caruso

Dott. Ing. Manuela Grande

Dott. Arch. Salvatore Paternò

Geom. Benito Grande

Geom. Paolo Sirugo

Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza

Geom. Corrado Finocchiaro

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

Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata, Presidente della Commissione

Dott. Ing. Gaetano Vinci

Dott. Arch. Insolia Vincenzo

Dott. Avv. Alvisè Troja

Dott. Comm. Motta Sergio

Dott. Comm. Carmelo Pappalardo

Dott. Agr. Tiralongo Giuseppe

Dott. Agr. Corrado Sessa

Resp. Ufficio IMU, Rag. Sebastiano Di Pietro

Aprire 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.

Prende la parola il geom. Corrado Finocchiaro che produce 3 prospetti, nell'allegato 1 sono riportate le determinazioni dei valori venali delle aree fabbricabili distinti per le varie zone del P.R.G. vigente, desunti dalla applicazione di percentuale sulla rendita catastale rivalutata.

Nella tabella n. 2 sono riportate i valori unitari dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) distinti per tipologia di destinazione e per microzona.

Nella tabella n. 3 sono riportati sia i valori unitari di cui all'allegato 1 con applicata la medesima percentuale sui valori stralciati dall'Osservatorio O.M.I. con riferimento a quelli medi.

Copia di dette tabelle, che vengono allegate al presente verbale, sono stati distribuiti ai componenti presenti. Dopo lettura, visione dei dati riportati e discussione di chiarimento in merito, l'assise, all'unanimità condivide la definizione dei valori di cui alle tabelle (allegato 1, allegato 2 e allegato 3) e considera le stesse parte integrante delle redigenti linee guida.

In merito alla definizione del criterio conclusivo di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili a partire dalla comparazione dei due parametri ricavabili dalle metodologie A e B (rendita catastale e valore OMI) a seguito di richiesta di chiarimento avanzata dal Geom. Grande, il Vice presidente propone di utilizzare un criterio di media ponderata dopo aver applicato i correttivi del caso a entrambe le modalità. Si apre dunque la discussione sui criteri di cui al punto precedente, giungendo alla definizione di:

per quanto riguarda l'O.M.I. i convenuti sono concordi sul valore medio tra abitazioni civili ed economiche. Sul valore medio verrà applicata la percentuale del 25%, per ottenere il valore della sola area edificabile. Questo valore ottenuto dai dati OMI fa riferimento a immobili già realizzati mentre la commissione propone che si faccia riferimento al realizzabile, in base a quanto consentito dal P.R.G.

Sempre il Vice presidente propone di fare una media pesata (media ponderata) usando due criteri di confronto che vengono aggiornati, (l'O.M.I. è aggiornato dall'Osservatorio Nazionale), prenderli tutti e due e capire quanto siano attendibili sia l'uno che l'altro, dargli i due pesi ponderati e correggere l'OMI, mentre per quanto riguarda i villini la differenza del valore è definito dalle rifiniture e la maggiore pertinenza, inserendo un parametro o una percentuale che rende conto di quanto sia differente l'incidenza tra un villino con area di pertinenza da tutti i lati, dal villino a schiera. Mentre per le zone che non sono espansive si dovrebbe fare un sottocensimento interno che sono rapportabili sia alle zone BR6 e BR8 e le zone Gallina e Chiusa di Carlo. Dopo aver trovato il metodo e il criterio e fatto dei correttivi anche sulla zona "montagna", si dà la valutazione a secondo se ci sono i servizi e quali (già specificato nella seduta precedente e messo a verbale).

Il geom. Grande chiede se nelle zone edificabili, superficie per la percentuale di riduzione, deve essere fatta secondo i parametri che sono stati stabiliti nel piano di lottizzazione e togliendo tutte queste riduzioni si arriva agli stessi parametri di quelli già organizzati.

Per il Geom. Sirugo con i piani di lottizzazione possiamo sapere quanto incidono le opere di urbanizzazione primaria in funzione del piano di lottizzazione, che poi ci daranno le percentuali che andranno in detrazione nelle varie zone.

Il geom. Finocchiaro propone di attuare l'abbattimento del 50% dove manca lo strumento attuativo, cioè alle zone senza piano di lottizzazione (lotti ancora non approvati) pur essendo aree fabbricabili di P.R.G. e poi in base ai servizi aumentare la percentuale.

Il Presidente spiega e i convenuti sono concordi, che bisogna limitarsi a quantificare le tipologie dei servizi che sarebbero: acqua, fognatura, illuminazione pubblica e strada che sono servizi primari avranno maggior peso, mentre gas, scuola e altri servizi pubblici essendo servizi secondari avranno minor peso, per quelle primarie avranno una percentuale del 20% per ogni servizio mancante, mentre per quelle secondarie il 20% globale, tutto ciò sull'abbattimento del 50%.

Il presidente sentito il pieno consenso dei componenti a quanto si è definito rinvia la riunione al 4 dicembre 2013 sempre alle ore 16,30.

Alla luce di quanto sopra, il Vice Presidente Ass.re ing. Sebastiana Caruso, chiude i lavori della Commissione alle ore 18,00 circa.

Il presente verbale che si compone di n° ² redatto in 3 copie, viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti:

Dott. Ing. Manuela Grande

Arch. Salvatore Paternò

Geom. Benito Grande

Geom. Paolo Sirugo

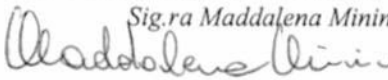
Area 2 – Urb.ca: Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza

Geom. Corrado Finocchiaro



IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE

Sig.ra Maddalena Mininni -





IL PRESIDENTE

Dott. Giovanni Luca Cannata

IL VICE PRESIDENTE

dott. ing. Sebastiana Caruso



