



CITTÀ DI AVOLA

(PROVINCIA DI SIRACUSA)

COMMISSIONE CONSULTIVA

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

VERBALE N. 8 DEL 4/12/2013

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 8° incontro che era stata indetta per il giorno 04/12/2013 dando comunicazione ai componenti della Commissione Consultiva giusta email del 03/12/2013 n. 6782 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 **4** del mese di **Dicembre**, alle ore 16,30 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
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.:

Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata, Presidente della Commissione
Dott. Ing. Gaetano Vinci
Dott. Arch. Insolia Vincenzo
Dott. Comm. Motta Sergio
Dott. Agr. Corrado Sessa

A seguito di invito da parte dell'Amministrazione alla 3° Commissione Consiliare sono intervenuti:
Sig. Sebastiano Bellomo n. q. di Presidente della 3° Commissione Consiliare;
Sig.ra Marta Maria Masuzzo n. q. di componente;
Sig. Paolo Corrado Caruso n. q. di componente;
Sig. Sebastiano Inturri n. q. di componente supplente;
Geom. Sebastiano Masuzzo n. q. di Segretario.



[Handwritten signatures and initials]



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 invita gli intervenuti a comunicare eventuali osservazioni, ai componenti della 3° Commissione Consiliare riepiloga spiegando che la Commissione Consultiva è stata istituita dall'Amministrazione al fine di creare un tavolo tecnico a cui partecipano i rappresentanti dei vari collegi professionali, con l'obiettivo di diminuire i contenziosi e determinare un criterio, che si è formalizzato con delle bozze di linee guide, sulla determinazione del valore venale delle aree fabbricabili. Nelle sedute precedenti si è cercato di trovare i criteri tecnici i parametri generali e quelli specifici su cui basare la determinazione di questi valori. A seguito di vari confronti si sono individuati due criteri generali che partono da due dati aggiornati periodicamente, uno fa riferimento ad una banca dati che è quella del Catasto Agenzia del territorio, facendo riferimento alla rendita catastale di immobili già realizzati con caratteristiche affini simili a quelle delle aree fabbricabili che si andranno a valutare, l'altro all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (banca dati OMI) sempre aggiornato, che si basa sul valore che viene quotato, sul territorio nazionale, per l'edificio a secondo delle varie zonizzazioni. Si è escluso il criterio relativo alla media dei contratti di compravendita immobiliare per la situazione economica attuale dove il mercato immobiliare sta risentendo della crisi economica e pertanto nella quotazione di mercato non vi sono flussi di compravendite da utilizzare come riferimento. L'obiettivo della Commissione è quello di fornire agli uffici competenti (Tributi e Uffici Tecnici) lo strumento guida nella determinazione del valore. Ad oggi abbiamo determinato questo nella condizione potenziale di attuazione dell'applicabilità dell'attribuzione del valore per un'area (valore unitario) dotata di servizi e di infrastrutture, successivamente con esempi che si è andato a formulare, considerando le casistiche differenti, ovviamente la valutazione dell'area che non è stata ancora lottizzata il valore sarà differente, per questo si è individuato varie percentuali di decurtazione in base ai servizi indispensabili mancanti (come spiegato nelle tabelle che si allegano al presente verbale). Sia il metodo basato sulla rendita catastale che il metodo basato sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare, entrambi sono correlati ai parametri urbanistici e quindi alla capacità edificatoria dell'area. Nell'ultimo incontro l'ufficio si è impegnato di trasmettere a tutti i componenti della commissione la relazione delle linee guide con le varie tabelle, che il geom. Finocchiaro ha predisposto, per poi discuterne e definire la stesura. Si è deciso anche di usare il criterio della media ponderata.

Handwritten signature/initials.

Prende la parola il geom. Finocchiaro che illustra le tabelle dal medesimo approntate per ciascuna zona territoriale omogenea del vigente P.R.G., allo scopo di simulare l'entità dei valori risultanti dall'applicazione dei due criteri ampiamente condivisi dai componenti il tavolo tecnico. Precisa anche che, per un rapido confronto, i valori ottenuti dall'applicazione dei due criteri sono stati raggruppati in apposita tabella (Allegato "3"). Copia di dette tabelle viene consegnata ai presenti.

Handwritten initials: al, sp.

L'arch. Paternò ritiene che la percentuale che si dà, in linea generale andrebbe bene, mentre per quelle aree con densità molto bassa la percentuale del 25 per cento ritiene che sia alta.

Sempre il geom. Finocchiaro fa rilevare che per entrambi i criteri i dati risultanti dalle tabelle sono stati desunti sulla base di valori immobiliari e di Rendite Catastali determinate su una consistenza edilizia massima assentibile nell'area di riferimento.

Handwritten initials: e, oh.

Il vice Presidente puntualizza che la diversità del valore è legata dalle diverse capacità edificatorie che legandole alla potenzialità edificatoria, all'indice di fabbricabilità fondiaria e quindi alla zona, e nelle zone come la B dove potrebbe esserci la differenza si è già differenziato e contemplato quelli che posso essere i sottocasi.

L'arch. Paternò ha delle perplessità sull'edilizia economica popolare in quanto per la potenzialità edificatoria ha bisogno di una maggiore area che sarebbe impossibile avere.

Il geom. Finocchiaro spiega che sull'edilizia economica popolare, che coincide con una microzona dell'OMI ha valutato che in quelle zone dove il PRG consente più di due elevazioni fuori terra, si è limitato ad utilizzare due elevazioni fuori terra tenendo conto del parere della Soprintendenza (come da tabella allegata), utilizzando un valore più basso rispetto a quello dettato dalla Soprintendenza.

Handwritten initials: so.

Tutti i convenuti sono ampiamente concordi ad attuare il criterio della "media Ponderata".

Il vice Presidente chiede ai convenuti di fare una simulazione sulla zona parco Robinson di quanto potrebbe costare al mq. per un riscontro di valore con l'edilizia economica popolare, tenendo conto delle opere di urbanizzazioni.

Handwritten initials: BA.

Alle osservazioni dell'avv. Troja, tema già discusso in sedute precedenti, a cui l'avvocato è stato impedito nel presiedere, sulle linee guida che determinano il valore di un immobile ai fini della tassazione, il vice Presidente spiega che la determinazione del valore è data a secondo se ci sono opere di urbanizzazione oppure no.

Sempre il vice Presidente ritiene di dover fare un correttivo per quanto riguarda il confronto che fa il rag. Di Pietro tra aree ad edificazioni di edilizia economica popolare e piani di lottizzazione, questi non possono avere lo stesso valore. Mentre alla domanda dell'avv. Troja spiega che nelle precedenti sedute, i convenuti della commissione hanno ritenuto positivo di dare un peso di decurtazione tra un'area edificata e non.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

