



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 106 DEL 12/08/2010

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. - IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

L'anno Duemiladieci il giorno dodici del mese di agosto, alle ore 12,00 e seguenti nei locali del Comune e, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

			Presente	Assente	
01	SPITALERI	Carmelo	- Sindaco	X	
02	CARAGLIANO	Vincenzo	- Assessore		X
03	D'URSO	Michele	- Assessore	X	
04	CALDERONE	Mario	- Assessore	X	
05	MESSINA	Lea	- Assessore	X	
06	CASTELLI	Francesco	- Assessore	X	
07	DI MARTINO	Domenico	- Assessore	X	
08	D'AITA	Claudia	- Assessore	X	

Ne risultano presenti n° 7 e assenti n° 1.

Presiede il Dott. Carmelo Spitaleri in qualità di Sindaco e partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Paolo Foti.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti invita la Giunta Municipale a deliberare sull'argomento in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminata la proposta di deliberazione inerente all'oggetto, che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Accertato che sulla proposta di che trattasi sono stati resi i pareri di cui all'art. 1, lett. i), "Art. 53 - L. 142/90", della L.R. 48/91 nel testo vigente;

Ritenuto che tale proposta sia meritevole di approvazione;

Visto l' O.R.EE.LL. nel testo vigente;

Con voti unanimi e palesi espressi nelle forme di rito;

D E L I B E R A

Approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione inerente all'oggetto:

Successivamente con voti unanimi e palesi espressi nei modi di rito, delibera dichiarare il presente atto urgente ed immediatamente esecutivo ai sensi di legge.

COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

Area III

Servizio LL.PP.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO : Approvazione valori venali delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. — Imposta comunale sugli immobili.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Che è compito dell'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa di perequazione delle entrate fiscali;
- Che l'Imposta Comunale sugli Immobili va ripartita, in base alla normativa vigente, su tutti i soggetti passivi;
- Che il D.Lgs 30.12.1992 n° 504 contiene all'art. 2, comma 1, lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili per le medesime aree edificabili.
- Che in base alla predetta normativa di riferimento , il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- Considerato che l'approvazione del Piano Regolatore Generale amplia e modifica in parte le aree edificabili del territorio comunale di Riposto, comportando direttamente un immediato aumento delle risorse finanziarie per questo ente.
- Considerato che per le aree divenute fiscalmente rilevanti ai fini ICI si deve provvedere alla notifica del mutamento della natura fiscale ai sensi dell'articolo 31, comma 20, della legge n. 289/2002;

- Visto che il Comune di Riposto si è dotato di nuovo Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Siciliana con decreto del 25 settembre 2008;
- Vista la relazione tecnica e i calcoli allegati tesa a determinare il valore medio di mercato delle aree edificabili per gli anni 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010;

- Visto l'O.R.EE.LL. nel testo vigente;

D E L I B E R A

- 1) Di approvare la relazione tecnica e i calcoli ad essa allegati di cui alla premessa, tesa a determinare i valori di mercato delle aree edificabili ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini ICI, per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) Dare atto che il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- 3) Di determinare i valori medi di mercato delle aree edificabili da assumere a riferimento per gli accertamenti ai fini dell' ICI secondo quanto indicato nella tabella riassuntiva allegata alla presente delibera, per formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) Di considerare tali valori applicabili ai fini ICI a partire dall'anno 2005;
- 5) Pubblicare la presente delibera nei modi di legge;
- 6) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art.12 comma 2, della legge Regionale 44/91.

Oggetto: Approvazione valori venali delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. – Imposta comunale sugli immobili.

**PARERI ED ATTESTATO DI CUI GLI ARTT. 53 F. 55,5° COMMA.
DELLA LEGGE 8/6/90 N. 142. RECEPITI CON L.R. 48/91**

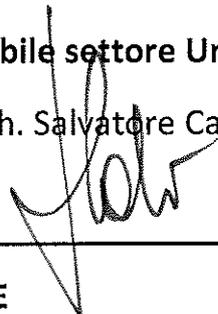
IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità esprime parere favorevole =====

Riposto

Il Responsabile settore Urbanistica

Arch. Salvatore Cali



IL RAGIONIERE GENERALE

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data _____

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI RIPOSTO

RELAZIONE TECNICA

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI PREVISTE NEL P.R.G. DEL COMUNE DI RIPOSTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I.

Lo scopo del presente elaborato è quello di fornire all'Amministrazione Comunale di Riposto uno strumento di riferimento per la determinazione e verifica della base imponibile, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), relativa alle aree edificabili; ai sensi del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504.

Da quanto previsto dall' Art. 2.b del Decreto, per "area edificabile" s'intende " *l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità*".

Secondo quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D.Lgs, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Bisogna pertanto determinare il "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Riposto, al fine di produrre all'Amministrazione Comunale i valori utili alla determinazione del tributo ICI.

Questo ufficio ha determinato il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI su cui calcolare detta imposta. Vengono stabiliti dei valori di riferimento per i contribuenti da assumere dai competenti uffici comunali in sede di accertamento dell'ICI dovuta per i terreni fabbricabili. Ciò avviene attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel PRG vigente.

La presente relazione viene redatta allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale.



[Handwritten signature]

La più recente espressione in materia di interpretazione del concetto di edificabilità ai fini ICI ci viene dall'ordinanza n. 41/08 della Corte Costituzionale; tale ordinanza fissa i seguenti principi:

- *si considera fabbricabile anche l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, ancorché questo non sia stato approvato dalla regione o non siano stati adottati gli strumenti attuativi;*
- *la disposizione introduce una valida norma di interpretazione autentica;*
- *è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparare queste ultime alle altre aree agricole; e ciò perchè l'astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili.*

Vanno quindi sottoposte a tassazione come area fabbricabile le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, ancorchè non siano stati ancora adottati gli strumenti attuativi in considerazione delle mutate linee di orientamento giurisprudenziali e dottrinali.

ELEMENTI VALUTATIVI DI RIFERIMENTO

Si richiama quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile":

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà eventualmente sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio.

Per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si assumono a riferimento i seguenti parametri estimativi:

1. la zona territoriale in cui l'area è ubicata e la sua localizzazione;



2. l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell' area;
3. la destinazione d'uso consentita per quell'area;
4. gli eventuali oneri necessari per rendere l'area idonea alla costruzione;
5. i valori medi rilevati sul mercato per aree simili.

La stima è riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Lo stesso articolo chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo, nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

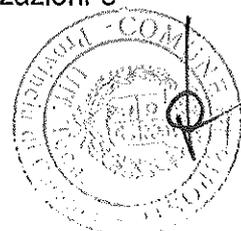
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Zona di ubicazione: La posizione di un'area edificabile nell'ambito del territorio comunale è certamente elemento preponderante agli effetti della sua valutazione in quanto le variabili che determinano una maggiore o minore appetibilità di mercato sono più d'una. Fra queste si possono citare: le caratteristiche socio economiche della zona, la presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto, la distanza dal nucleo urbano centrale, la presenza delle strutture di servizio fra cui chiese, scuole, ospedali, parchi, edifici pubblici, ecc..

Indice di edificabilità: Rappresenta la potenzialità edificatoria delle aree, cioè la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadro di terreno considerato edificabile dagli strumenti urbanistici vigenti ivi compresi quelli in salvaguardia.

Destinazione d'uso consentita: Altra componente di valutazione va individuata nella destinazione d'uso dell'edificato; anche in questo caso sono le norme che stabiliscono quali siano le parti di territorio ad insediamento residenziale, direzionale - commerciale, produttivo o di servizio. Agli effetti di una corretta denuncia ICI è necessario quindi procedere ad un attento esame degli elaborati grafici onde individuare l'inquadramento urbanistico. E' ovvio che varierà, anche in modo significativo, il valore di un'area in dipendenza della insediabilità di edifici di tipo residenziale, industriale, commerciale od altro.

Oneri per opere di urbanizzazione: Rientrano in questa categoria di lavori le opere di urbanizzazione primaria e le strade previste dai piani attuativi. Per la stima delle urbanizzazioni è possibile adottare un metodo sintetico.



Prezzi medi rilevati sul mercato: Fra le variabili che contribuiscono alla valutazione dei beni immobili, è necessario analizzare la situazione del mercato ed in particolare dei prezzi medi che presentano analoghe caratteristiche. Nel caso di aree si può parlare di caratteristiche intrinseche od estrinseche: fra le prime si possono considerare la conformazione, l'ubicazione, la giacitura in piano od in pendenza, ecc., fra le seconde si configurano elementi la cui mutazione può produrre variabili sostanziali sulla commerciabilità.

ZONIZZAZIONE DEL NUOVO PRG

Per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Riposto, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Il Comune ha adottato con delibera consiliare n. 86 dell' 11 ottobre 2005 il Nuovo PRG, approvato definitivamente dalla Regione Sicilia con decreto del 25 settembre 2008.

Il PRG è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno delle varie unità territoriali le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

La zonizzazione e le varie zone omogenee come definite dal D.M. 1444/1968 vengono indicate con diversa simbologia e denominazione.

Per ognuna delle tipologie di area edificabile le disposizioni normative del PRG. indicano i parametri urbanistici quali: la densità fondiaria, la densità territoriale, le altezze massime, il rapporto di copertura.

CONCETTI GENERALI SULLE METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATE

L'esigenza della definizione dei valori di aree edificabili, ai fini della citata verifica tributaria, può essere espletata con diversi sistemi, sostanzialmente raggruppabili in due principali metodologie:

1) - La valutazione di alcune aree prese a campione secondo l'ubicazione, la destinazione e le diverse potenzialità urbanistiche, e sulla base di queste dedurre tutte le altre per analogia apportando ad esse opportune aggiunte o detrazioni secondo i singoli casi;

2) - La definizione di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile teso alla ricerca di un valore commerciale medio presupponibile all'interno di quelle parti di territorio che presentino una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie.

Si è ritenuto utilizzare la seconda ipotesi, ovvero la ricerca di un valore commerciale "medio" che possa essere sostenibile all'interno di parti di territorio comunale, opportunamente definite, caratterizzate da una certa uniformità di valori del terreno edificatorio. Si è proceduto pertanto, alla definizione di uno schema generale nel quale si sono considerati tutti gli



aspetti che possono caratterizzare un'area edificabile e soprattutto quelli che ne definiscono la reale potenzialità, dai quali poi dedurre le considerazioni economiche ed estimative.

In primo luogo si è effettuata la ricognizione dei **PARAMETRI URBANISTICI**, ovvero una distinzione legata alle **destinazioni urbanistiche** delle aree, definite dal PRG, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse; ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i **parametri o indici di edificabilità**, nonché le diverse tipologie di intervento che essi consentono. In secondo luogo si è operata una delimitazione del territorio in **ZONE DI VALENZA OMOGENEA**, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè con differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale". Definendo una sintesi degli elementi sopradescritti, si è successivamente proceduto ad effettuare ricerche di mercato, secondo i criteri estimativi, prendendo in esame e confrontandoli fra loro, parametri ed aspetti economici dei beni da valutare, lavorando non solo sul terreno da edificare ma anche sul mercato di edifici già esistenti, sulla loro rilevanza economica, secondo le diverse tipologie, modalità costruttive, nonché i relativi costi di costruzione. Da tale operazione sono scaturiti, opportunamente elaborati, dati economici che hanno permesso la formulazione di valori unitari riferiti alle diverse zone ed alle diverse potenzialità urbanistiche.

CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Come criteri estimativi vengono utilizzati:

- **A) Stima del valore delle aree mediante il procedimento a costo di trasformazione**
Il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

- **B) Stima analitica basata sul valore di permuta**

La stima analitica è basata sul valore di permuta e parte dal presupposto di considerare il valore dell'area edificabile come una percentuale del valore del prodotto edilizio realizzabile sull'area.

- **C) Stima comparativa o per confronto**

Per la determinazione del Valore Venale ai fini ICI si individuano degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad essi un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato oltre che altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.



Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Altri elementi per la definizione di valore venale ai fini ICI sono desunti dal PRG per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

E' noto che il valore di un bene può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere e, di fondamentale importanza, in funzione dello scopo per cui la stima viene effettuata.

Essendo quest'ultimo di carattere fiscale, e considerando che l'imposizione fiscale sugli immobili è attuata principalmente in base al relativo valore venale, appare evidente che nel presente contesto, il giudizio estimativo che si andrà a formulare sarà appunto "il valore venale in comune commercio" delle aree edificabili, termine giuridico corrispondente al "più probabile prezzo di mercato", ovvero quel valore che avrà la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto d'incontro fra la domanda e l'offerta, in un regime di libera contrattazione di una pluralità di operatori in un dato mercato.

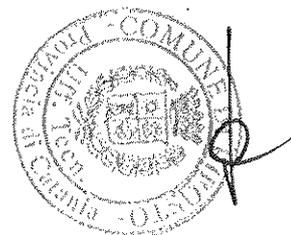
In generale si sottolineano altri due aspetti essenziali per la formulazione del giudizio estimativo:

- "la permanenza delle condizioni del bene presenti al momento della stima"
- "il principio dell'ordinarietà",

ovvero la condizione che il processo estimale sia attuato in un ambito di normalità, escludendo ogni carattere di eccezionalità. Successivamente, con opportune considerazioni intrinseche ad ogni specifico caso, sarà possibile giungere alla reale (e non ordinaria) connotazione estimativa del bene.

Si è ritenuto come detto che i criteri estimativi che attengono alla valutazione di tale categoria di immobili siano riconducibili sostanzialmente a due:

a)- STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE



Detto criterio considera l'area urbana come un bene di produzione, dal quale, con l'applicazione di un capitale derivante dall'insieme dei costi di costruzione (costo di trasformazione), si ottiene il "prodotto edilizio"; ovvero se si esprime con:

Va = Valore dell'area

Cp = Costo di produzione (Σ costi necessari all'edificazione)

Ui = Utile dell'imprenditore che attua l'operazione edificatoria

Vr = Valore finale di realizzo (vendita) del fabbricato da costruire

si può affermare che: **Va = Vr - (Cp + Ui)**

Ovvero, il valore dell'area è dato dal "Valore del prodotto finito (edificio)" detratti "tutti i Costi per realizzarlo (costi di produzione)" ivi compreso l'Utile d'Impresa. Tale relazione esprime, in sintesi, il criterio del valore di trasformazione di un bene economico; in particolare, assume come dato pressoché certo l'analisi dei costi (che deriva principalmente da informazioni sui prezzi dei materiali edili e da indagini presso operatori del settore, nonché da altri dati tecnici noti) e da dati di mercato ordinariamente reperibili come i "prezzi di vendita del costruito".

In particolare per quanto concerne l'analisi dei costi necessari all'ottenimento del prodotto edificato finito si sono riscontrati determinati dati oggettivi derivanti dai costi dei materiali e dalle altre voci che concorrono all'intera operazione edificatoria.

b) - STIMA SUL VALORE DI PERMUTA

Si esprime con Va il valore dell'area, con P la percentuale del valore del prodotto realizzabile e con Vm il valore del fabbricato, può porsi

$$Va = P * Vm$$

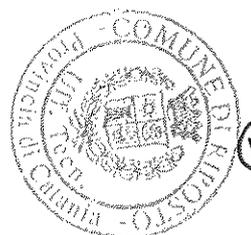
c) - STIMA PER CONFRONTO

Questo criterio ricerca il più probabile valore di mercato di un bene attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sulla conoscenza del mercato immobiliare della zona e sul confronto di beni analoghi fra loro, in condizioni simili, recentemente trasferiti od oggetto di contrattazione all'epoca di riferimento. Dagli elementi ricavati dalle suddette indagini, opportunamente ricondotti in termini rapportabili fra loro, si è potuto definire una scala di valori che permette di collocare il bene da valutare in una posizione consona alle sue caratteristiche ed alle sue potenzialità; considerato in regime di libero mercato, libero e disponibile (ordinarietà).

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità». Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in



particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.).



VALORI DEFINITI PER ZONA

Facendo riferimento alle cartografie di "delimitazione per zone omogenee" del Comune del PRG, e tenendo scrupolosamente conto di tutti i criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 e dei metodi di stima sopra citati, sono stati definiti i valori venali per le aree edificabili ai fini ICI per i vari anni 2005-2010,

I valori determinati sono riferiti alle superfici territoriali (comprehensive delle aree destinate alle opere di urbanizzazione)

I valori riferiti alla zona EP167 sono quelli determinati annualmente dall'Amministrazione comunale quale prezzo di cessione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare e che trovano applicazione anche per le zone I ed ES.

I valori commerciali dei vani trovano corrispondenza con i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio.

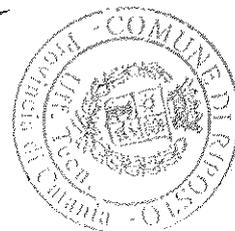
I valori dei vani tengono conto delle aree di pertinenza quali garage, balconi, scale.

Le variazioni delle percentuali di permuta tengono conto anche delle tendenze del mercato immobiliare.

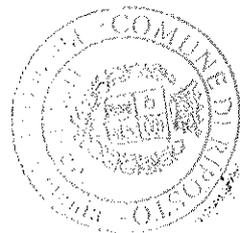
Alla presente si allegano le tabelle di determinazione dei valori per i singoli anni e per le singole zone.

RIPOSTO,

IL TITOLARE DI POS.SINE ORG.VA
Il tecnico
Arch.ito Salvatore Cali



Comune di Riposto		X	X	X	X	X	X	X	X	X
Area 3° Urbanistica - LL.PP. - SS.TT. - Ecologia										
Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI										
0	A	B1-B2	B3	B5	B6	C1-1	C1-2	C2		
	0 centro storico	Centro e frazioni	P.P. Quadrifoglio	Zona villini Catanesi	Via Zara torrente Junco	Mattarella C. Europa	C. Europa ovest v. Mattarella ovest	V. Rocco La Porta v. Patti C. Europa ang. V. Calabretta		
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005		2005
valore medio espresso in euro	84,00	41,00	71,00	69,00	36,00	55,00	48,00	50,00		50,00
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006		2006
valore medio espresso in euro	84,00	41,00	71,00	69,00	36,00	55,00	48,00	50,00		50,00
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007		2007
valore medio espresso in euro	101,00	52,00	81,00	80,00	39,00	59,00	51,00	58,00		58,00
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008		2008
valore medio espresso in euro	103,00	52,00	83,00	84,00	40,00	60,00	51,00	63,00		63,00
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009		2009
valore medio espresso in euro	112,00	60,00	87,00	97,00	45,00	73,00	61,00	79,00		79,00
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010		2010
valore medio espresso in euro	170,00	90,00	109,00	122,00	61,00	115,00	100,00	103,00		103,00



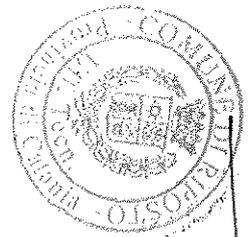
[Handwritten signature]

	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comune di Riposto													
Area 3° Urbanistica - L.L.P.P. - SS.TT. - Ecologia													
Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini													
0	C2A-1	C2A-2-minir	C2A-2-massif	C2B/1	C2B/2	C2B/3	C2B/4	C2C/1					
	P.Esecutive Torre	p.Esecutive Mattarella sud v.Patti (variabile da 1 a 2)	p.Esecutive Mattarella sud v.Patti (variabile da 1 a 2)	Alberghiera Torre	Alberghiera Ostello	Alberghiera Gancia	Alberghiera Pratiola	Stagionale Pratiola					
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005					
valore medio espresso in euro	90,00	71,00	120,00	109,00	76,00	38,00	32,00	60,00					
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006					
valore medio espresso in euro	90,00	71,00	120,00	109,00	76,00	38,00	32,00	60,00					
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007					
valore medio espresso in euro	98,00	77,00	135,00	118,00	85,00	43,00	36,00	68,00					
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008					
valore medio espresso in euro	105,00	82,00	144,00	126,00	90,00	47,00	40,00	73,00					
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009					
valore medio espresso in euro	133,00	105,00	182,00	163,00	117,00	61,00	51,00	96,00					
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010					
valore medio espresso in euro	161,00	127,00	220,00	210,00	150,00	81,00	66,00	125,00					



[Handwritten signature]

	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comune di Riposto														
Area 3° Urbanistica - LL.PP. - SS.TT. - Ecologia														
Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini														
0 C4-C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0 Espansione vecchio prg Altarello	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	D2	D1	F1	F2	Sp1	Sp2	Sp	Ip						
	Rovetazzo	Torre	Vecchio PRG	Gancia	Impianti sportivi Torre Campo di golf	Impianti sportivi Archi	Golf							
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
valore medio espresso in euro	48,00	38,00	48,00	46,00	31,00	33,00	24,00	33,00	33,00	24,00	24,00	33,00	33,00	33,00
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006
valore medio espresso in euro	48,00	38,00	48,00	46,00	31,00	33,00	24,00	33,00	33,00	24,00	24,00	33,00	33,00	33,00
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
valore medio espresso in euro	55,00	42,00	52,00	53,00	37,00	37,00	28,00	37,00	37,00	28,00	28,00	38,00	38,00	38,00
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
valore medio espresso in euro	55,00	43,00	55,00	57,00	40,00	41,00	29,00	40,00	41,00	29,00	29,00	39,00	39,00	39,00
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009
valore medio espresso in euro	66,00	46,00	66,00	73,00	48,00	53,00	35,00	48,00	53,00	35,00	35,00	47,00	47,00	47,00
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
valore medio espresso in euro	90,00	59,00	90,00	90,00	59,00	70,00	45,00	59,00	70,00	45,00	45,00	60,00	60,00	60,00



Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

F.to: M. D'URSO

F.to: C. SPITALERI

F.to: P. FOTI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale il giorno _____ e per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 11, 1° comma, della L.R. 44/91 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Riposto _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 12 L.R. n° 44/91.

Riposto _____

Il Segretario Generale
