



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 62 DEL 10/06/2011

OGGETTO:

**AGGIORNAMENTO/MODIFICA IN CORSO D'OPERA DEI VALORI
VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI PER GLI ANNI DAL
2005 AL 2010 A VALERE SULLA DELIBERA DELLA G.M. N. 106 DEL
12/08/2010.**

Vista la determinazione sindacale n. 55 del 20.04.2011,

L'anno Duemilaundici il giorno dieci del mese di giugno, alle ore 13,20 e seguenti nei locali del Comune, 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	SCUDERI	Annamaria	- Assessore	X	
03	D'URSO	Michele	- Assessore	X	
04	SPINA	Carmelo	- Assessore	X	
05	CALDERONE	Mario	- Assessore		X
06	CASTELLI	Francesco	- Assessore		X
07	DI MARTINO	Domenico	- Assessore	X	
08	SAMPERI	Rosario	- Assessore	X	

Ne risultano presenti n° 06 e assenti n° 02.

Presiede il Dott. Carmelo Spitaleri in qualità di Sindaco, e partecipa il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Santo Alberto Patanè.

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, pertanto, 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

UFFICIO TECNICO

AMBITO URBANISTICO. U.P.P.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA MUNICIPALE

Aggiornamento/modifica in corso d'opera dei valori venali delle aree edificabili ai fini ICI per gli anni dal 2005 al 2010 a valere sulla delibera della G.M. n. 106 del 12/08/2010.

-Determinazione valori aree ai fini ICI per l'anno 2011

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- Che è compito dell'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa di perequazione delle entrate fiscali;
- Che l'art. 59, comma 1, lettera g), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, acconsente al Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri *improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso*;
- 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 con la delibera n.106 del 12/08/2010 della Giunta Municipale sono stati approvati i valori venali delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione ICI, discendenti dall'adozione dello strumento urbanistico, P.R.G., adottato con delibera del C.C. n.86



dell'11 ottobre 2005 e successiva approvazione della Regione Siciliana con decreto del 25 Settembre 2008;

-Considerato che nei criteri di stima adottati per la determinazione del valore delle aree, nonostante l'articolazione dei metodi usati, e la disamina puntuale dei singoli elementi e delle voci di costo concorrenti alla determinazione finale del valore delle aree, non si è tenuto conto delle particolari condizioni di localizzazione e di dipendenza delle singole particelle catastali afferenti proprietà diverse che rientrano in lotti ed isolati urbanistici e la cui concessione edilizia dovrebbe essere rilasciata unitariamente.

Quanto detto comporta un *contenzioso interno* agli isolati urbani e ai lotti urbanistici parzializzando di fatto le potenzialità edificatorie delle aree;

- Vista la relazione tecnica e i calcoli allegati alla presente, costituendone parte integrante e sostanziale, nella quale vengono proposte le motivazioni e i criteri adottati per rivedere, tramite modifica ed aggiornamento, i valori medi di mercato delle aree edificabili per gli anni 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 in relazione alle zone territoriali omogenee di cui allo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale;
- Considerato che appare opportuno determinare il valore delle aree, sempre ai fini ICI, per l'anno 2011;
- Visto l'andamento del mercato edilizio nazionale e locale ove si registra il permanere dei fattori di crisi, degli anni precedenti, confermando forti preoccupazioni di crescita negativa nel settore delle nuove edificazioni;
- Ritenuto di poter confermare per l'anno 2011 lo stesso valore delle aree del 2010 per le diverse zone territoriali omogenee previste dallo strumento urbanistico vigente;
- Visto l'O.R.EE.LL. nel testo vigente;

D E L I B E R A

- 1) Di approvare l'aggiornamento/modifica dei valori di mercato delle aree edificabili, come indicati nelle tabelle che si allegano alla proposta di deliberazione, per gli anni 2009 e 2010 applicando gli stessi valori determinati per l'anno 2008 in relazione alle zone territoriali omogenee previste dal P.R.G. vigente.

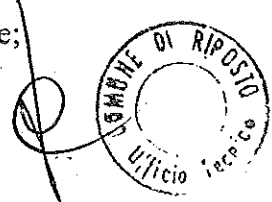
Confermare per le stesse aree i valori assunti con la delibera 106/2010 per gli anni 2005,2006,2007, ad eccezione di eventuali casi di cui ai punti successivi;

- 2) Di applicare un coefficiente correttivo, sui valori già determinati con la delibera



G.M.106 del 12/08/2010 a suo tempo approvata, dello 0,80 (riduzione del 20%) a partire dall'anno 2005 e per gli anni a seguire fino al 2010, a tutte quelle aree rese edificabili con lo strumento urbanistico generale, che non hanno avuto approvato contemporaneamente e non hanno ancora approvato nessun strumento attuativo (Piano particolareggiato, piano di lottizzazione di iniziativa privata). Aree di volta in volta individuate che si trovano in una situazione di oggettivo svantaggio e che gli uffici preposti individueranno;

- 3) Di applicare un coefficiente correttivo dello 0,90 (riduzione del 10%) per tutti gli anni a partire dal 2005 per tutte quelle aree edificabili dotate o non dotate di prescrizioni esecutive che si trovino in oggettive condizioni di svantaggio in termini di agevole accesso alle reti di urbanizzazioni primarie (acquedotto, fognatura, rete elettrica, metano, strade ecc.) e il cui accesso, oltre i maggiori costi (in parte determinati nei valori approvati) crea dipendenza di attraversamento su altre aree che, se non precedentemente urbanizzate, di fatto impediscono o condizionano la potenziale ed effettiva edificazione. Le predette aree individuate di volta in volta formeranno oggetto di valutazione da parte degli uffici preposti.
- 4) Di considerare tali valori applicabili ai fini ICI a partire dall'anno 2005 e per tutto l'anno 2010. I nuovi valori sono pertanto riferiti/riferibili alle destinazioni urbanistiche introdotte dal P.R.G. vigente;
- 5) 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;
- 6) 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.
- 7) Di determinare i valori medi di mercato delle aree edificabili da assumere a riferimento per gli accertamenti ai fini dell'I.C.I. secondo quanto indicato nella tabella riassuntiva allegata alla presente delibera, per formarne parte integrante e sostanziale;



- 8) Di considerare tali valori applicabili ai fini ICI a partire dall'anno 2005;

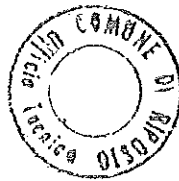
INOLTRE

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che occorre deliberare, dovendosi procedere alla notifica, i nuovi valori delle aree edificabili per l'anno 2011 ai fini ICI;

DELIBERA

- a) Approvare, confermando per l'anno 2011, ai fini ICI gli stessi valori delle aree previste nel 2010 avuto riguardo alle diverse zone territoriali omogenee di cui al P.R.G. vigente;
- b) Pubblicare la presente delibera nei modi di legge;
- c) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art.12 comma 2, della legge Regionale 44/91.



IL TITOLARE DI POS.NE ORG.VA
Arch. M. Salvatore Cali

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Salvatore Cali", written over the printed name.

ALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SEDE

Oggetto: Revisione in corso d'opera sui valori venali delle aree edificabile ai fini ICI per gli anni dal 2005 al 2010 a valere sulla delibera della G.M. n. 106 del 12/08/2010.

RELAZIONE

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs.n.504 del 1992 nel testo vigente disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili. A tal fine il valore è costituito da quello *venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo:*

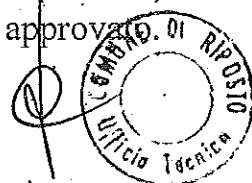
- Zona territoriale di ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- Prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 59, comma 1, lettera g), in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, acconsente al Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri *improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.*

Con la delibera n.106 del 12/08/2010 della Giunta Municipale sono stati approvati i valori venali delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione ICI, discendenti dall'adozione dello strumento urbanistico, P.R.G., con delibera del C.C. n.86 dell'11 ottobre 2005 e successiva approvazione della Regione Siciliana con decreto del 25 Settembre 2008.

Nei criteri di stima adottati per la determinazione del valore delle aree, nonostante l'articolazione dei metodi usati e la disamina puntuale dei singoli elementi e delle voci di costo concorrenti alla determinazione finale dei valori delle aree, non si è tenuto conto delle particolari condizioni di localizzazione e di dipendenza delle singole particelle catastali afferenti proprietà diverse che rientrano in lotti ed isolati urbanistici la cui concessione edilizia dovrebbe essere rilasciata unitariamente.

E' noto come la pianificazione *dall'alto*, ubbidendo a criteri di organicità funzionale del disegno complessivo urbano, trovi poi nella pratica attuazione, demandata ai privati, difficoltà di ogni tipo nel rispettare il piano attuativo approvato.



Di fatto l'ufficio ha constatato e sta constatando come le possibilità edificatorie potenziali date dalle prescrizioni esecutive, equivalenti a veri e propri piani particolareggiati, vengano parzializzate causa il rapporto di dipendenza tra le diverse proprietà operanti nella stessa area urbanistica o lotto urbanistico.

Di tale *contenzioso interno* agli isolati urbani e ai lotti urbanistici, superabile tramite varianti urbanistiche, si intende tenerne conto, facendolo rientrare nel più generale concetto di attualizzazione o attualità edificatoria dell'area.

L'esame puntuale delle aree edificabili inserite nelle prescrizioni esecutive, e complessivamente di tutte le aree edificabili, conduce ad una generale considerazione che quasi tutte le aree, tranne rari casi, sono collegate in rapporto di dipendenza fattuale con altre aree la cui proprietà risulta intestata a soggetti diversi.

Nelle sole zone territoriali omogenee B1,B2,B3,B5 l'edificazione non è subordinata a preventivi strumenti attuativi potendosi edificare per singole concessioni edilizie. Lo stesso discorso può ritenersi valido per le zone "A" oggetto di piani particolareggiati, quali ad esempio il centro storico di Torre o per i lotti liberi esistenti nell'ambito delle suddette zone "A". Per tali aree si confermano i valori assunti con la delibera 106/2010 per gli anni 2005 fino al 2010.

Da quanto sopra considerato, discende la proposta di modifica dei valori delle aree, approvata con la delibera della G.M.n.106 del 2010, valori ottenuti in funzione del livello di riduzione dell'utilizzabilità del bene e conseguente riduzione del valore di mercato.

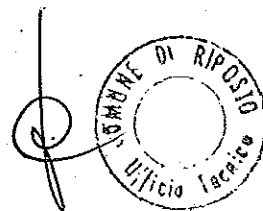
La determinazione dei nuovi valori, comparati i maggiori tempi e i maggiori costi sostenuti per rendere effettivamente edificatoria l'area, trasformandola da superficie territoriale a superficie fondiaria, porta a ritenere plausibile una rivisitazione dei valori delle aree per gli anni 2009 e 2010 confermando lo stesso valore determinato per l'anno 2008.

Per i lotti, sempre ricadenti all'interno delle zone "A", oggetto di piani particolareggiati o alternativi strumenti attuativi, il valore dell'area da assumere ai fini ICI per gli anni 2009 e 2010 è quello del 2008.

Di fatto, seppure in presenza di strumenti attuativi, il rapporto di dipendenza fondiario tra le singole particelle catastali, intestate a soggetti diversi, permane e attesta l'utilizzabilità dell'area nelle stesse condizioni della fase dell'approvazione del 2008.

Per tutte le aree inserite nelle zone territoriali omogenee di cui alle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. vigente TAV. 19:

- A prive di strumenti attuativi;
- B6;
- C1-1;
- C1-2;
- C2;
- C2 A1;
- C2 A2;



- C2 B2/1;
- C2 B/2;
- C2 B/3;
- C2 B/4;
- C2 C/1;
- C2 C/2;
- C2 C/3;
- C2 D/1;
- C2 D/2;
- C3/1;
- C3/2;
- C3/3;
- C4-A;
- C4-B;
- C4-C;
- D2;
- D1;
- F1;
- F2;
- SP1;
- SP2;
- SP;
- IP.

Per gli anni 2009 e 2010 vanno applicati gli stessi valori determinati per l'anno 2008. Per le stesse aree di cui sopra vengono confermati i valori assunti con la delibera 106/2010 per gli anni 2005,2006,2007, ad eccezione di eventuali casi di cui ai punti successivi.

Per tutte quelle aree rese edificabili con lo strumento urbanistico generale, ma che non hanno avuto approvato contemporaneamente e non hanno ancora approvato nessuno strumento attuativo (Piano particolareggiato, piano di lottizzazione di iniziativa privata) di volta in volta individuate nelle tavole grafiche facenti parte del P.R.G. che si trovano in una situazione di oggettivo svantaggio si propone:

- applicare un coefficiente correttivo, sui valori già determinati con la delibera di G.M. a suo tempo approvata, dello 0,80 (riduzione del 20%) a partire dall'anno 2005 e per gli anni 2006,2007,2008,2009 2010.

Infine resta da considerare il caso in cui le aree edificabili dotate o non dotate di prescrizioni esecutive che si trovino in oggettive condizioni di svantaggio in termini di agevole accesso alle reti di urbanizzazioni primarie (acquedotto, fognatura, rete elettrica, metano, strade ecc.) e il cui accesso, oltre i maggiori costi (in parte determinati nei valori approvati) crea dipendenza di attraversamento su altre aree che, se non precedentemente urbanizzate di fatto impediscono o condizionano la potenziale ed effettiva edificazione, si propone:



applicare un coefficiente correttivo dello 0,90 (riduzione del 10%) per tutti gli anni a partire dal 2005.

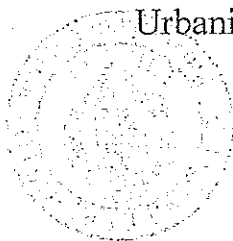
Per quanto sopra esposto vengono riviste le tabelle riassuntive dei valori delle aree in allegato alla presente.

Il sottoscritto propone alla Giunta l'esame della presente relazione per una eventuale formale proposta di delibera.

Tanto si ritiene

A Riposto 01 Giugno 2011

Il funzionario responsabile
Urbanistica pubblica e privata
Arch. S. Cali



UFFICIO TECNICO - AMBITO URBANISTICO

Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree edificabili per il periodo compreso negli anni 2005-2010

	0	A	B1-B2	B3	B5	B6	C1-1	C1-2
	0	centro storico	Centro e frazioni	P.P. Quartirullo	Zona villini Catanesi	Via Zara torrente Jungo	Mattarella C. Europa	C. Europa ovest v. Mattarella ovest
	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
	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
	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
	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
	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009
valore medio espresso in euro		112,00	60,00	87,00	97,00	40,00	60,00	51,00
	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
valore medio espresso in euro		170,00	90,00	109,00	122,00	40,00	60,00	51,00



UFFICIO TECNICO - AMBITO URBANISTICO

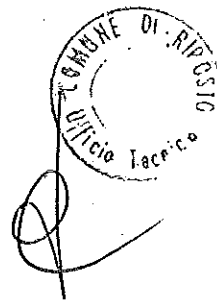
Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree edificabili

Stampa circolare: "MINISTERO DI RIFORMA E GIUSTIZIA" con una firma stilizzata.

Comune di Riposto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
UFFICIO TECNICO - AMBITO URBANISTICO										
Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree edifi										
0 C2B/3										
q Alberghiera Gancia										
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005
valore medio espresso in euro	38,00	32,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	29,00	29,00	44,00
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006
valore medio espresso in euro	38,00	32,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	29,00	29,00	44,00
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007
valore medio espresso in euro	43,00	36,00	68,00	70,00	70,00	70,00	70,00	34,00	34,00	52,00
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
valore medio espresso in euro	47,00	40,00	73,00	76,00	76,00	76,00	76,00	36,00	36,00	57,00
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009
valore medio espresso in euro	47,00	40,00	73,00	76,00	76,00	76,00	76,00	36,00	36,00	57,00
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010
valore medio espresso in euro	47,00	40,00	73,00	76,00	76,00	76,00	76,00	36,00	36,00	57,00



Comune di Riposto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
UFFICIO TECNICO - AMBITO URBANISTICO										
Aggiornamento/modifica valori di mercato delle aree edifi										
0	C3/1	C3/2	C3/3	C4-A	C4-B	C4-C	D2			
0	Zone vecchio PRG	Zone nuove previsioni	Caruba sp117 ang. V.Toti	Espansione vecchio prg Ferrovia ovest	Espansione vecchio prg Mattarella	Espansione vecchio prg Altarello	Rovettazzo			
2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005	2005			
valore medio espresso in euro	48,00	32,00	47,00	45,00	48,00	48,00	38,00			
2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006	2006			
valore medio espresso in euro	48,00	32,00	47,00	45,00	48,00	48,00	38,00			
2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007	2007			
valore medio espresso in euro	52,00	35,00	53,00	51,00	55,00	55,00	42,00			
2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008			
valore medio espresso in euro	55,00	36,00	58,00	52,00	55,00	55,00	43,00			
2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009			
valore medio espresso in euro	55,00	36,00	58,00	52,00	55,00	55,00	43,00			
2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010	2010			
valore medio espresso in euro	55,00	36,00	58,00	52,00	55,00	55,00	43,00			



Oggetto: Aggiornamento/modifica in corso d'opera dei valori venali delle aree edificabili ai fini ICI per gli anni dal 2005 al 2010 a valere sulla delibera della G.M. n. 106 del 12/08/2010.

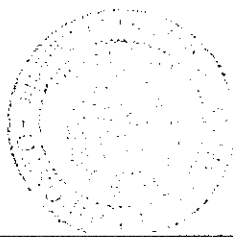
-Determinazione valori aree per l'anno 2011

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 tecnica esprime parere favorevole == =====

A Riposto 06/06/11



Il Responsabile dell'ambito U.P.P.
Arch. Salvatore Cali

RAGIONERIA GENERALE

Visto se ne attesta la copertura finanziaria (art. 55, comma 5°, Legge n. 142/90). Il Relativo Impegno di spesa, pari a complessive € _____, Viene registrato / confermato : _____

NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA

A RIPOSTO. 10/06/2011

IL RAGIONIERE GENERALE

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

L'ASSESSORE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

F.to: A. SCUDERI

F.to: C. SPITALERI

F.to: S. A. PATANE'

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 13 GIU. 2011 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
