



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale N. 10 del 29/06/2012

OGGETTO:

Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012.

1 E

L'anno duemiladodici il giorno 29 del mese di Giugno, alle ore 21.00 presso l'Aula Consiliare del Centro Polivalente di via Cap. Mag. S. Battaglia, in seduta ordinaria, risultano presenti all'appello i signori:

| n.d | Cognome e nome |
|-----|-----------------------|
| 1 | NARDO SEBASTIANO |
| 2 | PAGLIARO LUIGI ORAZIO |
| 3 | AMENTA GIOVANNI |
| 4 | NICASTRO GIUSEPPE |
| 5 | GENOVESE SALVATORE |
| 6 | PANCARI MARIO |
| 7 | TERRANOVA CARLO |
| 8 | CUVA SEBASTIANO |
| 9 | SPINA ALFIO |
| 10 | FAVARA MASSIMILIANO |
| 11 | CARVENI ANGELO |
| 12 | MANGIAMELI CARMELO |
| 13 | RUMA MICHELE |
| 14 | FOTI SALVATORE |
| 15 | CARNAZZO GIUSEPPE |
| 16 | GARRASI FLAVIO |
| 17 | LORITO ANTONIO |
| 18 | DANNA ALFIO |
| 19 | IAPICHELLO GIUSEPPE |
| 20 | SORBELLO SEBASTIANO |

| presente | assente |
|----------|---------|
| | X |
| X | |
| X | |
| X | |
| X | |
| | X |
| | X |
| X | |
| | X |
| X | |
| X | |
| X | |
| | X |
| X | |
| | X |
| | X |
| X | |

Assume la Presidenza il **Dr. LUIGI ORAZIO PAGLIARO** nella qualità di Presidente

Partecipa il Segretario Generale **Dott. FEDERICO CESARIO**

Il Presidente del Consiglio passa a trattare il 9° argomento posto all'o.d.g., avente ad oggetto:
" Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012".

Il Consigliere Genovese sostiene che questo è un atto propedeutico all'approvazione del bilancio.

Si allontana il Presidente Dr. Pagliaro e assume la presidenza il Vice Presidente Mangiameli.

Interviene il Sindaco che illustra la proposta.

Il Presidente, in assenza di ulteriori interventi, invita il civico Consesso a determinarsi ponendo ai voti la proposta di deliberazione in oggetto:

- Voti favorevoli n. 10
- Voti contrari n. 1 (Lorito).

Si vota il conferimento all'atto dell'immediata esecutività:

- Voti favorevoli n. 10
- Voti contrari n. 1 (Lorito).

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta depositata agli atti;

VISTO l'esito della votazione;

DELIBERA

- 1) Di approvare la proposta nel testo allegato avente ad oggetto: " Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012".
- 2) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo.



CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

Allegato alla Delibera del C.C.
n. 10 del 29-6-2012

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE da sottoporre all'esame del CONSIGLIO COMUNALE

Proponente: Responsabile dell'Area Geom. E.A. Vittordino

Area interessata: **TERRITORIO E AMBIENTE**

Oggetto: Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012.

PARERI

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

Ai sensi del comma 1 dell'art.53 della Legge 08.08.1990, n.142, come recepita dalla L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo sostituito dall'art.12 della L.R. 23.12.2000, n.30, si esprime parere Favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta.

IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittordino)

li, 11 giugno 2012

AREA II - SERVIZI FINANZIARI

Ai sensi del comma 1 dell'art.53 della Legge 08.08.1990, n.142, come recepita dalla L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo sostituito dall'art.12 della L.R. 23.12.2000, n.30, si esprime parere Favorevole in ordine alla sola regolarità contabile della proposta.

IL CAPO AREA
(Rag. A.M. Federico)

li, 11 giugno 2012

Il Sottoscritto Geom. E.A. Vittordino, Capo Area IV – Territorio e Ambiente invia al Consiglio Comunale la seguente proposta;

PREMESSO che l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 Istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili prevede testualmente: "per le aree fabbricabili, il valore (base imponibile dell'imposta) è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 04.06.2010 è stato approvato il metodo di calcolo per la determinazione delle aree edificabili per l'anno 2010.

Detto valore è stato utilizzato anche per l'anno 2011;

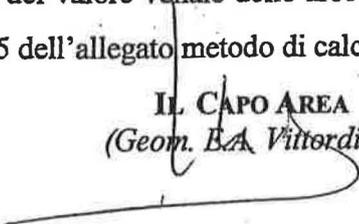
Vista la relazione dell'Ufficio dalla quale si evince la necessità di rivedere le zone di P.R.G. inserite in modo generico all'interno del Metodo di Calcolo inserito nella citata deliberazione del Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso

PROPONE

al Consiglio Comunale l'approvazione delle aliquote del valore venale delle aree edificabili come meglio evidenziate nelle tabelle riportate agli artt. 4 e 5 dell'allegato metodo di calcolo.

IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittordino)





CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

Oggetto: Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012.

RELAZIONE TECNICA

L'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili prevede testualmente: *"per le aree fabbricabili, il valore (base imponibile dell'imposta) è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 04.06.2010 è stato approvato il metodo di calcolo per la determinazione delle aree edificabili per l'anno 2010.

Fermo restando il metodo di calcolo sopra richiamato, oggi sorge la necessità di aggiornarlo, soprattutto perchè il precedente metodo non teneva conto delle varie tipologie delle zone C.

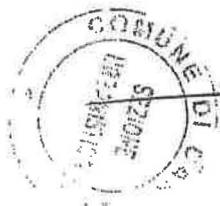
Per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, considerando una certa stasi del mercato immobiliare, si è tenuto conto del valore di vendita delle aree di sedime così come aggiornato con deliberazione della Giunta Municipale n.84 del 02.07.2010.

Tale valore è stato attribuito a tutte le aree ricadenti in Zona B1, applicando alle restanti zone un moltiplicatore che tiene conto delle superfici e dei volumi realizzabili.

All'art.4 lettera a) del metodo di calcolo sono state riportate tutte le zone previste nel P.R.G. vigente con indicati i moltiplicatori e nelle tabelle dell'art.5 vengono riportati i valori venali al mq. delle aree edificabili.

Carlentini, lunedì 11 giugno 2012

IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittorino)





CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

**METODO DI CALCOLO
DEL VALORE VENALE
DELLE AREE EDIFICABILI**

ANNO 2012

**Art. 1 – Finalità**

1. La presente determinazione integra il Regolamento Comunale in materia di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per quanto attiene i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree edificabili previste nel P.R.G.

Art. 2 – Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.R.G. come segue:
Zona A1: Centro Storico
Zona B: Completamento residenziale
Zona C: Espansione residenziale
Zona D: Attività produttive

Non si tiene conto delle zone E, esenti dal pagamento I.M.U., in quanto il Comune di Carlentini rientra tra i Comuni Montani.

Art. 3 - Criteri di valutazione dell'area

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.
2. Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* riferito alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili sarà determinato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4 - Parametri di valutazione dell'area

1. I coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati terranno conto di diversi fattori:
 - Destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.
 - Standard urbanistici
 - Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione (opere di urbanizzazione)
- a. *Destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*
Posto a base 1.00 il *valore medio* dell'area edificabile della zona, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

Aree residenziali:
 - 0.50 - per le zone A1 (Centro Storico)
 - 1.00 - per le zone B1 (Centro Urbano)
 - 0.80 - per le zone B3 (Centro Urbano Pedagoggi)
 - 0.60 - per le zone B2 / B5 / B6 e B7 (Piani di Recupero)
 - 0.50 - per le zone C1 / C5 (Espansione 1,8 mc/mq)
 - 0.90 - per le zone C2 / C3 (Espansione 3,5 mc/mq)
 - 0.80 - per le zone C4 (Espansione a ville)
 - 0.40 - per le zone C6a (Espansione 0,65 mc/mq)
 - 0.30 - per le zone C6b (Espansione 0,65 mc/mq Pedagoggi)



- 0.60 - per le zone C7 / C8 (Piani di recupero)
- 0.60 - per le zone C9a1 (167 c.da ciacchie)
- 0.20 - per le zone C9a2 / C9b / C9c (edilizia agevolata e/o sovvenzionata)
- 0.30 - per le zone C10 (stagionale)

b. *Standard urbanistici*

Gli standard urbanistici individuati sulle tavole del P.R.G. e previsti dalle N.T.A. non hanno influenza sul *valore medio* dell'area edificabile.

Per le zone soggette a Piani Attuativi per le quali lo strumento urbanistico localizza in specifiche aree gli standard, il valore dell'area edificabile determinato sulla base della volumetria realizzabile e del valore medio deve essere ripartito sull'intera superficie del Piani Attuativi.

c. *Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione (urbanizzazioni)*

Posto a base 1.00 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come urbanizzata (soggetta ad edificazione diretta), si applicheranno, alle aree che necessitano di lavori di urbanizzazione la cui edificazione è comunque subordinata all'approvazione della P.A., i seguenti moltiplicatori:

- 0.60 - per le zone residenziali e ricettive
- 0.50 - per le zone produttive

Per le zone individuate dal P.R.G. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previa acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dall'art. 5 bis della Legge n. 359/1992.

Art. 5 - Indicazione dei valori medi per l'anno 2012

1. Aree residenziali: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con titolo autorizzativo già rilasciato, riferito ai metri quadri dell'intera area edificabile, è quantificato in:

| ZONA DI P.R.G. | €/mq. | ZONA DI P.R.G. | €/mq. |
|----------------|--------|----------------|--------|
| A1 | 187,00 | C6a | 149,60 |
| B1 | 374,00 | C6b | 112,20 |
| B3 | 299,20 | C7-C8 | 224,40 |
| B2-B5-B6-B7 | 224,40 | C9a1 | 224,40 |
| C1-C5 | 187,00 | C9a2-C9b-C9c | 112,20 |
| C2-C3 | 336,60 | C10 | 37,40 |
| C4 | 299,20 | | |

2. Aree produttive e ricettive: il *valore medio* dell'area già urbanizzata o con Titolo autorizzativo rilasciato, riferito ai metri quadri dell'intera area edificabile, è quantificato in:

| ZONA DI P.R.G. | €/mq. |
|--|-------|
| D1 Artigianale | 15,00 |
| D2 Commerciale - Artigianale | 25,00 |
| D3 Piccola e media industria - Artigianale | 20,00 |



Art. 6 - Fabbricati in corso di costruzione o soggetti ad interventi di demolizione con ricostruzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

1. In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettere C, D, E, della legge 5 agosto 1978, n° 457, sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione ovvero fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato la base imponibile è data dal solo valore dell'area.
 - a. L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortiliva di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabile catastalmente.
 - b. Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dalla presente per le aree fabbricabili.
 - c. Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole del P.R.G. e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area edificabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della zona "C" non urbanizzata in relazione alla zona territoriale di ubicazione (art. 5, comma 1a).

Art. 7 - Valore di stima

1. In luogo del valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli, può essere assunto, previa verifica di congruità, il valore venale, determinato alla data del 1 gennaio dell'anno di riferimento, sulla base della perizia giurata di stima di cui all'art. 7 della Legge n. 448 del 28/12/2001.

Art. 8 - Competenze

1. Spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

Art. 9 - Presupposto dell'imposta

1. Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al P.R.G. vigente, l'imposta si applica al momento dell'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'art. 3 della presente.
2. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Comunale sull'ICI, il diritto al rimborso spetta quando sussistono le seguenti condizioni:
 - a. che non sia iniziata opera alcuna sulle aree interessate;
 - b. che il soggetto passivo non abbia intrapreso alcuna azione, ricorso o quant'altro avverso la deliberazione di variazione dello strumento urbanistico che ha reso inedificabile l'area;
 - c. che la deliberazione di variazione dello strumento urbanistico sia definitiva ed esecutiva;
 - d. che il vincolo di inedificabilità perduri per almeno tre anni.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile.



4. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impostivi, è calcolata in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile risultante dal progetto e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

Carlentini, mercoledì 30 maggio 2012

IL CAPO AREA
(Geom. E.A. Vittorino)



VERBALE N° 18/12

L'ANNO IN TUTTA L'ORA IL GIORNO MEANOVENE DEL PUNTO DI GIUGNO, NEL
SAU IN VIA FRANCESCO JORIS ^{ALDREI 30} E RIUNITA LA IV^ª COMMISSIONE
PERMANENTE CONSILIARE PER DISCUOTERE IL SEGUENTE O.D.G.
1) DETERMINAZIONE DEI VALORI USUALI NEI LUOGHI EDIFICATI AN
NO 2012 2) SCHEMA DI CONVENZIONE ISTRITTO SOCIO-SANITARIO D-49
(ARMENTUM - LUNIA - FRATELLONIS) PER LA GESTIONE ASSOCIATA DEI
SERVIZI SOCIO-SANITARI DEI PIANI M ZONA ED IL FUNZIONAMENTO
DELL'UFFICIO ISTRITTO DI LAVORO.

PRESENTI

POTI SALVATORE

DANNA ALFIO

GRANOVES SALVATORE

PAGLIARO LUIGI

ASSENTI

PANCARI MARIO

IL PRESIDENTE COSTITUISCE IL NUCLEO LEGALE, MELIARA VINCENZO LA
SEGUITO PARTECIPA AI LAVORI L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA FERREARO,
IL PRESIDENTE ~~CHINIS~~ L'ASSESSORE DI ESPORRE SULL'ATTO PROPOSTO
NEL PRIMO PUNTO DEL O.D.G. DOPO AVERE DISCUOTO LA
COMMISSIONE ALL'UNANIMITA' DEI PRESENTI APPROVA L'ATTO NEL
PRIMO PUNTO DEL O.D.G. PER ORE 13:55 IL PRESIDENTE PROPOSTO
DI APPROVARE IL PUNTO DEI LAVORI A TIRARE IN OGGI E MEANOVENE
DEL O.D.G. I PRESENTI ALL'UNANIMITA' APPROVANO L.O.P.

IL PRESIDENTE

[Signature]

IL RESPONSABILE

[Signature]

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to AMENTA GIOVANNI

F.to DR. LUIGI ORAZIO PAGLIARO

F.to DOTT. FEDERICO CESARIO

Publicata all'Albo Pretorio on-line

Dal 31 LUG. 2012

Al 15-08-2012

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE

F.to [Angelo PETROLO]

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

su conforme relazione del Messo Comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per QUINDICI giorni consecutivi a decorrere dal giorno 31 LUG. 2012 senza opposizioni o reclami.

Li, 17 AGO. 2012

Il Segretario Generale

F.to Dott. FEDERICO CESARIO
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Giuseppe STEFIO)

E' COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO

Li, 30 LUG. 2012

Il Segretario Generale
Dott. FEDERICO CESARIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente delibera è divenuta immediatamente esecutiva in data 29 GIU. 2012

Li, 30 LUG. 2012

Il Segretario Generale

F.to Dott. FEDERICO CESARIO

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'Ufficio

Geom. Villanovo

in data 21-08-2012