



CITTA' DI CARLENTINI

Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 27-03-2025

OGGETTO: STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisette** del mese di **Marzo** alle ore **18:30**, nella sala adibita alle adunanze consiliari, in seduta ordinaria ed in prima convocazione si è riunito il Consiglio Comunale a seguito di convocazione diramata dal Presidente e regolarmente notificata ai Consiglieri.

All'appello nominale risultano presenti i seguenti Consiglieri:

N°	Componenti	Presenza
1	CARNAZZO GIUSEPPE	Presente
2	GENOVESE SALVATORE	Presente
3	LA ROSA SALVATORE	Presente
4	BRUNNO LORENA	Assente
5	REGOLO NUNZIATINA	Presente
6	DI SALVO VITO MICHAEL ALEX	Presente
7	FRANCO SEBASTIANO	Presente
8	PEZZINO ALFREDO	Presente
9	MANDOLFO ROBERTO	Presente
10	CAMPAGNA ANGELO	Presente
11	SALANITRO VALERIA	Presente
12	MANGIAMELI CARMELO	Presente
13	ANDRONACO SILVANA	Presente
14	TURCO FRANCESCO	Presente
15	TOSCANO LUIGI	Presente
16	CONDORELLI GIOVANNI ANTONINO	Presente
PRESENTI: 15		

Presiede il SALVATORE LA ROSA nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa all'adunanza DANIELE GIAMPORCARO in qualità di SEGRETARIO GENERALE.

Il Capo Area, **Arch. Salvatore Palermo**, sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione: **“STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA “MADONNA DELLE GRAZIE” CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. ANNO 2025.”**

PREMESSE:

- l'art. 5, c.5 del D.Lgs. 504/92 e ss.mm. e ii. stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, come sostituito dall'art.33 bis, c.7, della Legge 15.07.2011, n.111, stabilisce che *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione”*;
- ai sensi della citata norma:
 - l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso;
 - l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983. n. 131, stabilisce per i comuni hanno l'obbligo di provvedere annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978. n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni devono stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.10 del 29.06.2012, recante per oggetto: *“Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012”*, con la quale è stato aggiornato, in adeguamento alla precedente deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 04.06.2010, il metodo di calcolo per la determinazione delle aree edificabili ai fini IMU.

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.4 del 13.03.2024 è stato approvato il Piano della Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2024;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Municipale n.173/E del 07.12.2023, avente per oggetto *“VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2024.*

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n.93 del 23.09.2024 con la quale è stato stabilito, con atto di indirizzo, il prezzo di vendita delle aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate, comprese quelle ubicate a margine del Centro Abitato;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.24 del 26.02.2025, recante per oggetto: *“STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETÀ”*

COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. ANNO 2025."

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n.504/1992, come sostituito dall'art.3, comma 53, legge n. 662 del 1996), l'aliquota, ai fini IMU, deve essere stabilita dal Consiglio comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;

DATO ATTO che a tutt'oggi le aliquote ed il metodo di calcolo ai fini IMU, determinati con la delibera di C.C. n.10/2012, sono rimasti invariati.

RITENUTA, in virtù del richiamato D.Lgs. n.504/92, la necessita di aggiornare le aliquote, in considerazione del fatto che quelle determinate con la delibera di C.C. n.10/2012 risultano essere obsolete nonché essere state oggetto di svariati contenzioni da parte dei contribuenti, i quali hanno ritenuto eccessive, motivandole con congrua documentazione, le aliquote determinate dall'Ufficio.

VISTO il regolamento comunale per la disciplina delle alienazioni di beni immobili del Comune di Carlentini approvato con delibera di C.C. n. 9/2010 e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 08/10/2021;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 08.08.2016, che quantifica il prezzo di cessione delle aree all'interno dei P.I.P. (Piani per Insediamenti Produttivi), in €. 7,00 su metro cubo max realizzabile.

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Municipale n.154 del 20.11.2023, con la quale è stata adottata la "Revisione e Adeguamento del P.P.A. Madonna delle Grazie", originariamente adottato e revisionato con le delibere di C.C. n.62 del 23.03.1981 e n.12 del 08.08.2016;

VERIFICATO che, con l'adeguamento dal suddetto P.P.A., è emerso che il piano risulta formato da n.21 lotti edificabili, di cui il lotto n.2 destinato al CCR, i lotti n.3, 4, 6 e 10 già oggetto di assegnazione e cessione, ed il lotto n.20 non ancora suscettibile di assegnazione e cessione.

CONSIDERATO che le uniche aree per gli insediamenti produttivi, da cedere in proprietà, sono individuate all'interno del P.I.P. denominato "Madonna delle Grazie (Zona Artigianale)";

PRESO ATTO che nel corso dell'anno 2024 è stata alienata la porzione mancante nel lotto n.9 e che pertanto il valore di detto lotto viene escluso, con conseguente ridimensionamento dell'introito complessivo per l'anno 2025.

RITENUTO necessario rimodulare la tabella riassuntiva, elencata nell'allegata relazione di stima, dalla quale si evince che i lotti per insediamenti produttivi, oggetto di assegnazione e cessione, in relazione alla superficie coperta dei capannoni e alla loro volumetria, nonché per il prezzo a metro cubo di €.7,00, comporteranno per l'Ente un introito, per l'anno 2025, pari a **€.720.627,60** (euro settecentoventimilaseicentoventisette/60)

RITENUTO in virtù del richiamato D.Lgs. n.504/92, la necessita di aggiornare per l'anno 2025, le aliquote ai fini IMU, in considerazione del fatto che quelle determinate con la delibera di C.C. n.10/2012 risultano essere obsolete nonché essere state oggetto di svariati contenzioni da parte dei contribuenti, i quali hanno ritenuto eccessive, motivandole con congrua documentazione, le aliquote determinate dall'Ufficio.

RITENUTO necessario, adeguare per l'anno 2025, i prezzi di vendita riguardante le aree edificabili di proprietà comunale elencate Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, di cui all'allegata relazione di stima;

VISTA la relazione di stima redatta dall'Ufficio in data 17.01.2025, che si allega alla presente;

RITENUTO congruo applicare le aliquote stimate nella relazione redatta dall'Ufficio, allegata alla presente;

RITENERE, con la presente proposta, superata la deliberazione della Giunta Municipale n.93 del 23.09.2024 con la quale è stato stabilito con atto di indirizzo il prezzo di vendita delle aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate, comprese quelle ubicate a margine del Centro Abitato, in quanto il prezzo di vendita è stato quantificato con la relazione di stima redatta dall'Ufficio, ed allegata alla presente proposta;

CONSIDERATO che il presente documento costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2025, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 Agosto 2008.

RITENUTO che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestare la

regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. n.267/2000

PROPONE

al **CONSIGLIO COMUNALE**

1. Di approvare e fare propria la proposta così come formulata;
2. Di approvare i valori, riportati nella "Relazione di Stima", allegata alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale.
3. Di dare mandato al responsabile, a cui è stato affidato il procedimento, al fine di provvedere ai successivi adempimenti relativi al presente atto.
4. Di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art.16 della L.R. n.44/1991.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente pone in trattazione l'argomento posto al punto sesto all'O.d.g., avente ad oggetto: "Stima del valore medio delle Aree edificabili ai fini IMU. Alienazioni e valorizzazioni immobiliari delle Aree edificabili e non, e dei fabbricati residenziali di proprietà comunale. – Verifica della quantità e qualità delle aree destinate alle attività produttive e terziarie all'interno del PPA "Madonna delle grazie" che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Provvedimenti per l'anno 2025".

Il Consigliere Salanitro chiede di illustrare il punto al Resp. Area IV Arch. Palermo Salvatore, il quale procede con l'esame dello stesso.

L'Assessore Franco rileva una riduzione del coefficiente relativo alle aree edificabili ai fini IMU.

Il Sindaco evidenzia che si è portato il valore ai reali valori di mercato delle aree edificabili.

In assenza di ulteriori interventi si passa alla votazione della proposta.

Il Presidente, in assenza di interventi, pone ai voti la proposta.

Presenti: 15

Assenti: 1

Favorevoli: 15

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta depositata agli atti;

VISTO l'esito favorevole della votazione;

DELIBERA

Di approvare la proposta nel testo allegato, avente ad oggetto "Stima del valore medio delle Aree edificabili ai fini IMU. Alienazioni e valorizzazioni immobiliari delle Aree edificabili e non, e dei fabbricati residenziali di proprietà comunale. – Verifica della quantità e qualità delle aree destinate alle attività produttive e terziarie all'interno del PPA "Madonna delle grazie" che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Provvedimenti per l'anno 2025".

A questo punto si vota il conferimento all'atto dell'immediata esecutività:

Presenti: 15

Assenti: 1

Favorevoli: 15

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta depositata agli atti;

VISTO l'esito favorevole della votazione;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE
SALVATORE LA ROSA**

**IL CONSIGLIERE ANZIANO
GENOVESE SALVATORE**

**IL SEGRETARIO GENERALE
DANIELE GIAMPORCARO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

|X| - poiché dichiarata immediatamente eseguibile (ai sensi della L.R. n.44/1991);

|| - per il decorso termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);

**IL SEGRETARIO GENERALE
DANIELE GIAMPORCARO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



COMUNE DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Deliberazione della Giunta Comunale

Numero 24 Del 26-02-2025

Oggetto: STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - VALORE PER ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE - ANNO 2025

L'anno duemilaventicinque il giorno ventisei del mese di Febbraio alle ore 18:25, presso l'Ufficio del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presente/Assente
STEFIO GIUSEPPE	SINDACO	Presente
CARNAZZO GIUSEPPE	VICE SINDACO	Presente
SCAMPORLINO VINCENZO	ASSESSORE ANZIANO	Presente
REGOLO NUNZIATINA	ASSESSORE	Presente
NARDO SEBASTIANO	ASSESSORE	Presente
FRANCO SEBASTIANO	ASSESSORE	Presente

Ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0

Assume la presidenza GIUSEPPE STEFIO in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO GENERALE DANIELE GIAMPORCARO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Immediatamente Eseguitabile	X	Soggetta a ratifica	
-----------------------------	---	---------------------	--

Il Capo Area, **Arch. Salvatore Palermo**, sottopone alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione: “**STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA “MADONNA DELLE GRAZIE” CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025.**”

PREMESSE:

- l'art. 5, c.5 del D.Lgs. 504/92 e ss.mm. e ii. stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal “*valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*”;
- l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, come sostituito dall'art.33 bis, c.7, della Legge 15.07.2011, n.111, stabilisce che “*per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione*”;
- ai sensi della citata norma:
 - l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso;
 - l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983. n. 131, stabilisce per i comuni hanno l'obbligo di provvedere annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978. n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni devono stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.10 del 29.06.2012, recante per oggetto: “Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012”, con la quale è stato aggiornato, in adeguamento alla precedente deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 04.06.2010, il metodo di calcolo per la determinazione delle aree edificabili ai fini IMU.

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.4 del 13.03.2024 è stato approvato il Piano della Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2024;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Municipale n.173/E del 07.12.2023, avente per oggetto “**VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO**

DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2024.

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Municipale n.93 del 23.09.2024 è stato stabilito con atto di indirizzo il prezzo di vendita delle aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate, comprese quelle ubicate a margine del Centro Abitato;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n.504/1992, come sostituito dall'art.3, comma 53, legge n. 662 del 1996), l'aliquota, ai fini IMU, deve essere stabilita dal Consiglio comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;

DATO ATTO che a tutt'oggi le aliquote ed il metodo di calcolo ai fini IMU, determinati con la delibera di C.C. n.10/2012, sono rimasti invariati.

RITENUTA, in virtù del richiamato D.Lgs. n.504/92, la necessita di aggiornare le aliquote, in considerazione del fatto che quelle determinate con la delibera di C.C. n.10/2012 risultano essere obsolete nonché essere state oggetto di svariati contenzioni da parte dei contribuenti, i quali hanno ritenuto eccessive, motivandole con congrua documentazione, le aliquote determinate dall'Ufficio.

VISTO il regolamento comunale per la disciplina delle alienazioni di beni immobili del Comune di Carlentini approvato con delibera di C.C. n. 9/2010 e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 08/10/2021;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 08.08.2016, che quantifica il prezzo di cessione delle aree all'interno dei P.I.P. (Piani per Insediamenti Produttivi), in €. 7,00 su metro cubo max realizzabile.

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Municipale n.154 del 20.11.2023, con la quale è stata adottata la "Revisione e Adeguamento del P.P.A. Madonna delle Grazie", originariamente adottato e revisionato con le delibere di C.C. n.62 del 23.03.1981 e n.12 del 08.08.2016;

VERIFICATO che, con l'adeguamento dal suddetto P.P.A., è emerso che il piano risulta formato da n.21 lotti edificabili, di cui il lotto n.2 destinato al CCR, i lotti n.3, 4, 6 e 10 già oggetto di assegnazione e cessione, ed il lotto n.20 non ancora suscettibile di assegnazione e cessione.

CONSIDERATO che le uniche aree per gli insediamenti produttivi, da cedere in proprietà, sono individuate all'interno del P.I.P. denominato "Madonna delle Grazie (Zona Artigianale)";

PRESO ATTO che nel corso dell'anno 2024 è stata alienata la porzione mancante nel lotto n.9 e che pertanto il valore di detto lotto viene escluso, con conseguente ridimensionamento dell'introito complessivo per l'anno 2025.

RITENUTO necessario rimodulare la tabella riassuntiva, elencata nell'allegata relazione di stima, dalla quale si evince che i lotti per insediamenti produttivi, oggetto di assegnazione e cessione, in relazione alla superficie coperta dei capannoni e alla loro volumetria, nonché per il prezzo a metro cubo di €.7,00, comporteranno per l'Ente un introito, per l'anno 2025, pari a **€.720.627,60** (euro settecentoventimilaseicentoventisette/60)

RITENUTO in virtù del richiamato D.Lgs. n.504/92, la necessita di aggiornare per l'anno 2025, le aliquote ai fini IMU, in considerazione del fatto che quelle determinate con la delibera di C.C. n.10/2012 risultano essere obsolete nonché essere state oggetto di svariati contenzioni da parte dei contribuenti, i quali hanno ritenuto eccessive, motivandole con congrua documentazione, le aliquote determinate dall'Ufficio.

RITENUTO necessario, adeguare per l'anno 2025, i prezzi di vendita riguardante le aree edificabili di proprietà comunale elencate nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, di cui all'allegata relazione di stima;

VISTA la relazione di stima redatta dall'Ufficio in data 17.01.2025, che si allega alla presente;

RITENUTO congruo applicare le aliquote stimate nella relazione redatta dall'Ufficio, allegata alla presente;

RITENERE, con la presente proposta, superata la deliberazione della Giunta Municipale n.93 del

23.09.2024 con la quale è stato stabilito con atto di indirizzo il prezzo di vendita delle aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate, comprese quelle ubicate a margine del Centro Abitato, in quanto il prezzo di vendita è stato quantificato con la relazione di stima redatta dall'Ufficio, ed allegata alla presente proposta;

CONSIDERATO che il presente documento costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2025, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 Agosto 2008.

PROPONE

alla **GIUNTA COMUNALE**

1. Di approvare e fare propria la proposta così come formulata;
2. Di approvare i valori, riportati nella "Relazione di Stima", allegata alla presente deliberazione, per costituirne parte integrante e sostanziale.
3. Di inoltrare la presente deliberazione al Consiglio Comunale, affinché provveda all'approvazione della presente proposta, con gli effetti di legge che tale approvazione determina ai sensi dell'art.58 del D.L. n.112/2008, convertito dalla Legge n.133/2008.
4. Di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.44/1991.

LA GIUNTA

Vista la proposta del settore/area/servizio Area 4 relativa all'oggetto, il cui testo è parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri espressi dai Responsabili in ordine alla regolarità tecnica e contabile, allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

Ad unanimità di voti espressi nei modi e con le forme di legge;

DELIBERA

Di approvare e fare propria la proposta di deliberazione sottoposta all'Organo, integralmente richiamata, ad ogni effetto di legge sia per la parte relativa ai presupposti di fatto e di diritto che per la motivazione e per la parte dispositiva.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO
GIUSEPPE STEFIO**

**L'ASSESSORE ANZIANO
SCAMPORLINO VINCENZO**

**IL SEGRETARIO GENERALE
DANIELE GIAMPORCARO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

|X| - poiché dichiarata immediatamente eseguibile (ai sensi della L.R. n.44/1991);

|| - per il decorso termine di dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000);

**IL SEGRETARIO GENERALE
DANIELE GIAMPORCARO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE P.Iva. 00192920890
SERVIZIO 1 Via F. Morelli n.6 - 96013 Carlentini (SR)
S.U.E. (SPORTELLO UNICO EDILIZIA) PEC: protocollo.generale@pec.comune.carlentini.sr.it

OGGETTO: **Stima del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU. Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari delle aree edificabili e non, e dei fabbricati residenziali di proprietà Comunale. Verifica della quantità e qualità delle aree destinate alle attività produttive e terziarie all'interno del PPA "Madonna delle Grazie" che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Anno 2025**

Relazione di stima

Premesse:

- l'art. 5, c.5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
 - l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, come sostituito dall'art.33 bis, c.7, della Legge 15.07.2011, n.111, stabilisce che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione";
 - ai sensi della citata norma:
 - l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso;
 - l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
 - l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983. n. 131, stabilisce per i comuni hanno l'obbligo di provvedere annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978. n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni devono stabilire il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato
- Richiamata** la deliberazione di C.C. n.10 del 29.06.2012, recante per oggetto: "Determinazione valore venale delle aree edificabili. Anno 2012", è stato aggiornato, in adeguamento alla precedente

Resp.le P.O. dell'Area IV			Arch. Sal.re Palermo			Resp.le dello S.U.E.			Geom. M. Battaglia			Orario ricevimento		
Piano	2	Tel. Interno	095 7858225			Piano	2	Tel.	095 7858256			Lunedì e Venerdì 10,00 / 12,00		
Stanza	10					Stanza	9					Mercoledì 16,00 / 18,30		
Email	salvatore.palermo@comune.carlentini.sr.it					Email	ata@comune.carlentini.sr.it					Pagina 1 di 36		



deliberazione di Consiglio Comunale n.40 del 04.06.2010, il metodo di calcolo per la determinazione delle aree edificabili ai fini IMU.

Richiamata la deliberazione di C.C. n.4 del 13.03.2024 con la quale è stato approvato il Piano della Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2024;

Richiamata la delibera di Giunta Municipale n.173/E del 07.12.2023, avente per oggetto "VERIFICA DELLA QUANTITA' E QUALITA' DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2024.

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato delle aree con potenzialità edificatoria di proprietà comunale da applicare per l'anno 2025, che si articola come segue:

- ✓ PARTE I – DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU, riguardanti le varie destinazioni, residenziali, commerciali, artigianali, industriali, o comunque individuate a qualunque titolo nel vigente strumento urbanistico generale.
- ✓ PARTE II – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLA AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE.
- ✓ PARTE III – VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

PARTE I

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Considerato che ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n.504/1992, come sostituito dall'art.3, comma 53, legge n. 662 del 1996), l'aliquota deve essere stabilita dal Consiglio comunale, con deliberazione da adottare entro il 31 ottobre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;

Dato Atto che a tutt'oggi le aliquote ed il metodo di calcolo ai fini IMU, determinati con la delibera di C.C. n.10/2012, sono rimasti invariati.

Ritenuta, in virtù del richiamato D.Lgs. n.504/92, la necessita di aggiornare le aliquote, in considerazione del fatto che quelle determinate con la delibera di C.C. n.10/2012 risultano essere obsolete nonché essere state oggetto di svariati contenzioni da parte dei contribuenti, i quali hanno ritenuto eccessive, motivandole con congrua documentazione, le aliquote determinate dall'Ufficio.

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

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, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno.



Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale propria) è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo 13 del D.L. n.201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992, il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

1. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

I procedimenti di stima sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tenere conto della sua finalità, per far sì che la valutazione del valore sia considerata attendibile.

Lo scopo della stima è quello di illustrare il valore medio ai fini indicativi per determinare la base imponibile ai fini dell'IMU.

Come criterio generale si procederà alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, assumendo come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2024), la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori di mercato "minimo e massimo" presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni medie tra "Min e Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

In particolare per le aree "residenziali" si è preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso, e per le aree destinate per l'edilizia residenziale del tipo "economica e popolare" si è preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni di tipo economico". Per le aree con destinazione "Commerciale, Artigianale e Industriale" si è preso quella tipica di riferimento (Negozi e Laboratori).

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, stante l'attuale incertezza economica, 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.

Sono da considerare altri elementi e dati particolari, desunti dal vigente Strumento Urbanistico Generale per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità fondiario e territoriale 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.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale e quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n.223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo.

Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 3 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di interesse.

2. DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, vanno considerati i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SL costr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

I primi due dati sono essenziali per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq. del fabbricato realizzabile e vendibile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato, ed infine attualizzare il valore ottenuto.

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che commerciale, artigianale e produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Nella casistica residenziale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè: circa 3 metri, per gli edifici a destinazione residenziale; circa 4 metri per gli edifici a destinazione commerciale, artigianale e produttiva, considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.I. = (V.F. * 20\%) / (1+r * n) / St$$

Dove:

V.I. é il valore venale del terreno ai fini IMU;



V.F. è il valore del fabbricato, dato dalla superficie lorda della costruzione realizzabile / vendibile (abitazione e box) moltiplicato per il valore a mq dall'O.M.I.;

r è il tasso di interesse;

n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

St è Superficie totale delle aree edificabili comprendenti anche le aree destinate ad opere pubbliche.

3. LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL VIGENTE P.R.G.

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dall'adozione medesimo (vedi sentenze in merito).

Il P.R.G. vigente rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno dei vari Ambiti di Zona le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative (Indice di Densità Edificatoria (If) e Indice di Densità Territoriale (It)) che determinano la potenzialità edificatoria dell'area, nonché le superfici minime da prevedere, all'interno dei singoli piani attuativi, così come prevede il D.M. 1444/1968.

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del P.R.G., si possono individuare i vari ambiti urbanistici definiti come nello schema sottostante, estrapolati dalle Norme Tecniche di Attuazione:

Zona	Destinazione della Zona	Art. N.A.	It mc/mq	If mc/mq	H ml.	Piani n°
A1	Agglomerato Urbano di Carattere Storico, Artistico o di Particolare Pregio Ambientale	4	Variante Urbanistica Comunale			
B1	Completamento Edilizio Residenziale (Centro abitato Carlentini)	5	*	5,00	11,00	3
B1a	Mantenimento Edilizio Residenziale	6	*	*	7,00	*
B1b	Completamento Edilizio Residenziale	7	Studio Planovolumetrico Comunale o Privato			
			*	5,00	11,00	3
B2	Completamento Edilizio Residenziale	8	Studio Planovolumetrico Comunale o Privato			
			*	2,50	10,00	3
B3	Completamento Edilizio Residenziale (Centro abitato Pedagoggi)	9	*	5,00	10,00	3
B5	Completamento Edilizio Residenziale e di Riordino Urbanistico (C/da Bottiglieri-Palmeri)	10	*	5,00	15,00	5
B6	Completamento Edilizio Residenziale e di Riordino Urbanistico (C/da Balate Zacco)	11	*	4,50	11,00	3
B7	Completamento Edilizio Residenziale e di Riordino Urbanistico (C/da Falconella-Santa Domenica)	12	*	5,00	7,50	2
C1	Completamento Edilizio Residenziale	13	*	1,80	11,00	3
C2	Completamento Edilizio Residenziale	14	*	3,50	15,00	5
C3	Completamento Edilizio Residenziale	15	Carlentini Nord			
			Frazione di Pedagoggi			
C4	Completamento Edilizio Residenziale	16	*	0,75	8,00	2
C5	Completamento Edilizio Residenziale	17	Piano Particolareggiato Comunale			
			*	1,80	11,00	3
C6a	Espansione Edilizia Residenziale	18	Piani di Lottizzazione Convenzionata			
			0,65	*	8,00	2
C6b	Espansione Edilizia Residenziale	19	Piani di Lottizzazione Convenzionata			



			0,65	*	8,00	2
C7	Completamento Edilizio Residenziale e di Riordino Urbanistico (Falconella Nord)	20	Piano Particolareggiato Comunale			
			*	2,50	11,00	3
C8	Completamento Edilizio Residenziale e di Riordino Urbanistico (Falconella-Fontanelle)	21	Piano Particolareggiato Comunale			
			*	2,50	9,60	3
C9a/1	Espansione di Edilizia Economica e Popolare	22	Piano Attuativo approvato			
			1,10	*	10,00	3
C9a/2	Espansione di Edilizia Economica e Popolare	22	Piano Particolareggiato Comunale con parere Soprintendenza			
			1,10	*	10,00	3
C9b	Espansione di Edilizia Economica e Popolare	23	Piano Particolareggiato Comunale			
			0,65	*	8,00	2
C9c	Espansione di Edilizia Economica e Popolare	24	Piano Particolareggiato Comunale			
			0,65	*	8,00	2
C10	Residenza Stagionale di Riordino Urbanistico (C/da S.Leonardo)	25	Piano Particolareggiato Comunale			
			*	0,40	7,00	2
D1	Attività Artigianali (C/da Madonna delle Grazie)	26	Piano Particolareggiato come da P.I.P. già approvato			
D2	Attività Commerciali ed Artigianali (C/da Madonna-Marcellino)	27	Piani Esecutivi Comunali o Convenzionati			
			0,40	*	8,00	*
D3	Attività Industriali ed Artigianali (C/da Madonna-Marcellino)	28	Piani Esecutivi Comunali o Convenzionati			
			1/3	*	8,00	*

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE NEI SINGOLI AMBITI

4.1 ZONE RESIDENZIALI

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale

Riguarda zone non edificate o parzialmente edificate, anche con disordine urbanistico e caratterizzate da abusivismo, interne a nuclei di antica formazione (centro abitato di Carlentini e della frazione di Pedagaggi) o nuclei e agglomerati, di nuova formazione (zone di espansione Carlentini Nord e Padagaggi) con tipologia edilizia ed impianto urbanistico prevalentemente residenziale. Alcune di queste zone o ambiti si trovano in aree già completamente urbanizzate con possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire, ovvero in zone non ancora urbanizzate in quanto prive dello strumento urbanistico attuativo, in quanto prevedono al loro interno porzioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (strade, aree a verde ed a parcheggio pubblico) la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari a seguito dell'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione).

In detti ambiti il volume edificabile è dato dall'Indice di utilizzazione Fondiaria o Territoriale a secondo delle prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, e dalla superficie teorica del lotto, tenendo conto delle parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree.

Ponendo in risalto i seguenti valori per ogni ambito territoriale, dove:

- S.a. Superficie dell'area edificabile di riferimento
- I.D.F. Indice di Densità Fondiaria
- I.D.T. Indice di Densità Territoriale
- V.V.p.p Volume max vuoto per pieno della costruzione
- H Altezza convenzionale della costruzione
- S.l. Superficie lorda della costruzione realizzabile
- V. o.m.i. Valore della costruzione desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare
- i Incidenza del terreno a costruzione finita
- r Tasso d'interesse



- n Numero di anni per ultimare la costruzione
 St Superficie totale delle aree edificabili comprendenti anche le aree destinate ad opere pubbliche
 V.F. Valore del Fabbricato
 V.V.I. Valore venale ai fini IMU

Si ottiene, per ogni singolo ambito territoriale di seguito elencato, secondo la seguente formula:

$$\text{V.V.I. stimato} = (\text{V.F.} + \text{Val. box.} * 20\%) / (1+r * n) / \text{St}$$

il valore venale stimato ai fini IMU:

(Zona B1) - CENTRO ABITATO DI CARLENTINI - AMBITO EDIFICATO ESISTENTE e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
B1	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	770	20	2,50%	3	380,00	€ 256.664,10	
	Box					33,33	680					€ 22.666,67	
Totale												€ 279.330,77	137,00

(Zona B1a) - ZONE DI MANTENIMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE - AMBITO EDIFICATO ESISTENTE e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
B1a	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	530	20	2,50%	3	380,00	€ 176.664,90	
	Box					33,33	470					€ 15.666,67	
Totale												€ 192.331,57	94,00

(Zona B1b) - ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE - AMBITO EDIFICATO ESISTENTE e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
B1b	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	530	20	2,50%	3	380,00	€ 176.664,90	
	Box					33,33	470					€ 15.666,67	
Totale												€ 192.331,57	94,00

(Zona B2) - ZONE A MARGINE DEL CENTRO ABITATO DI CARLENTINI - AMBITO PARZIALMENTE EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
B2	Abitazione	200,00	2,50	500,00	3,00	166,67	530	20	2,50%	3	290,00	€ 88.335,10	
	Box					16,67	470					€ 7.833,33	
Totale												€ 96.168,43	62,00

(Zona B3) - CENTRO ABITATO FRAZIONE DI PEDAGAGGI - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO



Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.l. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
B3	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	650	20	2,50%	3	380,00	€ 216.664,50	
	Box					33,33	460					€ 15.333,33	
Totale												€ 231.997,83	114,00

(Zona B5) – ZONA DI ESPANSIONE LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Bottiglieri-Palmeri) – NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.l. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
B5	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	530	20	2,50%	3	380,00	€ 176.664,90	
	Box					33,33	470					€ 15.666,67	
Totale												€ 192.331,57	94,00

(Zona B6) – ZONA DI ESPANSIONE LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Balate Zacco) – NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.l. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
B6	Abitazione	200,00	4,50	900,00	3,00	300,00	530	20	2,50%	3	362,00	€ 159.000,00	
	Box					30,00	470					€ 14.100,00	
Totale												€ 173.100,00	89,00

(Zona B7) – ZONA DI ESPANSIONE LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconello-Santa Domenica) NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.l. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
B7	Abitazione	200,00	5,00	1.000,00	3,00	333,33	530	20	2,50%	3	380,00	€ 176.664,90	
	Box					33,33	470					€ 15.666,67	
Totale												€ 192.331,57	94,00

(Zona C1) – ZONA DI ESPANSIONE AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI CARLENTINI ED IN LOCALITA' CARLENTINI NORD - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.l. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C1	Abitazione	1.000,00	1,80	1.800,00	3,00	600,00	800	20	2,50%	3	1.324,00	€ 480.000,00	
	Box					60,00	480					€ 28.800,00	
Totale												€ 508.800,00	71,00

(Zona C2 – C3) – ZONEA DI ESPANSIONE ABITATO DI CARLENTINI NORD - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO



Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C2-C3	Abitazione	1.000,00	3,50	3.500,00	3,00	1.166,67	800	20	2,50%	3	1.630,00	€ 933.336,00	
	Box					116,67	480					€ 56.000,00	
Totale												€ 989.336,00	113,00

(Zona C4) – ZONA DI ESPANSIONE A VILLINI ABITATO DI CARLENTINI NORD - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C4	Abitazione	1.000,00	0,75	750,00	3,00	250,00	1300	20	2,50%	3	1.135,00	€ 325.000,00	
	Box					25,00	480					€ 12.000,00	
Totale												€ 337.000,00	55,00

(Zona C5) – ZONA DI ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ABITATO DI CARLENTINI NORD - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C5	Abitazione	1.000,00	1,80	1.800,00	3,00	600,00	800	20	2,50%	3	1.324,00	€ 480.000,00	
	Box					60,00	480					€ 28.800,00	
Totale												€ 508.800,00	71,00

(Zona C6a – C6b) – ZONA DI ESPANSIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE - AMBITO NON EDIFICATO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C6a C6b	Abitazione	1.000,00	0,65	650,00	3,00	216,67	1300	20	2,50%	3	1.000,00	€ 281.671,00	
	Box					21,67	480					€ 10.400,00	
Totale												€ 292.071,00	54,00

(Zona C7) – ZONA DI ESPANSIONE LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconella) NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = St * V. Omi	V.V.I. €/mq
C7	Abitazione	1.000,00	2,50	2.500,00	3,00	833,33	530	20	2,50%	3	1.450,00	€ 441.664,90	
	Box					83,33	470					€ 39.166,67	
Totale												€ 480.831,57	62,00

(Zona C8) – ZONA DI ESPANSIONE LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconello-Fontanelle) NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO



Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
C8	Abitazione	1.000,00	2,50	2.500,00	3,00	833,33	530	20	2,50%	3	1.450,00	€ 441.664,90	
	Box					83,33	470					€ 39.166,67	
Totale												€ 480.831,57	62,00

(Zona C9a/1 – C9a/2) – ZONA DI ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - AMBITO NON EDIFICATO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.T. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IT mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
C9a/1 C9a/2	Abitazione	1.000,00	1,10	1.100,00	3,00	366,67	800	20	2,50%	3	1.000,00	€ 293.336,00	
	Box					36,67	480					€ 17.600,00	
Totale												€ 310.936,00	58,00

(Zona C9b – C9c) – ZONA DI ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - AMBITO NON EDIFICATO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.T. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IT mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = Sa mq.	Valore Fabbricato = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
C9b C9c	Abitazione	1.000,00	0,65	650,00	3,00	216,67	800	20	2,50%	3	1.000,00	€ 173.336,00	
	Box					21,67	480					€ 10.400,00	
Totale												€ 183.736,00	34,00

(Zona C10) – ZONA STAGIONALE DI RIORDINO URBANISTICO - AMBITO EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	I.F. mc/mq	V.V.p.p. = Sa * IF mc.	H ml.	S.I. = V.V.p.p. : H mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Vvpp/100*18)+Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
C10	Abitazione	1.000,00	0,40	400,00	3,00	133,33	1200	20	2,50%	3	1.072,00	€ 159.996,00	
	Box					13,33	480					€ 6.400,00	
Totale												€ 166.396,00	29,00

4.2 ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE e COMMERCIALI

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno a funzione prevalentemente produttiva (artigianale, manifatturiera, industriale etc.) e commerciale.

Riguarda zone non edificate o parzialmente edificate, esterne ai nuclei abitati di nuova formazione (zone di espansione Carlentini Nord e Padagaggi) con tipologia edilizia ed impianto urbanistico prevalentemente produttiva (artigianale, manifatturiera, industriale etc.) e commerciale.

Alcune di queste zone o ambiti si trovano intercluse in aree già parzialmente urbanizzate, senza la possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire, ovvero in zone non ancora urbanizzate in quanto prive dello strumento urbanistico attuativo, in quanto prevedono al loro interno porzioni di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (strade, aree a verde ed a parcheggio pubblico) la cui realizzazione deve avvenire a cura dei proprietari a seguito dell'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione).

In detti ambiti il volume edificabile è dato dal rapporto di copertura, secondo delle prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, dalla superficie teorica del lotto e dall'altezza massima costruibile, tenendo conto delle parti destinate alle opere pubbliche previste nelle aree.

Ponendo in risalto i seguenti valori per ogni ambito territoriale, dove:

S.a. Superficie dell'area edificabile di riferimento

R.C Rapporto di Copertura



V.V.p.p	Volume max vuoto per pieno della costruzione
H	Altezza convenzionale della costruzione
S.l.	Superficie lorda della costruzione realizzabile
V. o.m.i.	Valore della costruzione desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare
i	Incidenza del terreno a costruzione finita
r	Tasso d'interesse
n	Numero di anni per ultimare la costruzione
St	Superficie totale delle aree edificabili comprendenti anche le aree destinate ad opere pubbliche
V.F.	Valore del Fabbricato
V.V.I.	Valore venale ai fini IMU

Si ottiene, per ogni singolo ambito territoriale di seguito elencato, secondo la seguente formula:

$$V.V.I. \text{ stimato} = (V.F. + \text{Val. box.} * 20\%) / (1+r * n) / St$$

il valore venale stimato ai fini IMU:

(Zona D2) – ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI - AMBITO PARZIALMENTE EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO (Località Carlentini Nord, fronte Est di Via Etna – c/da Marcellino)

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	R.C. mq/mq	V.V.p.p. = Sa*RC*12hmax mc.	H ml.	S.l. mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Sa*0,10) +Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
D2	Commerciale Artigianale	1.000,00	0,40	4.800,00	6,00	800,00	810	20	2,50%	3	1.100,00	€ 648.000,00	
Totale												€ 648.000,00	110,00

(Zona D3) – ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - AMBITO PARZIALMENTE EDIFICATO e/o DI COMPLETAMENTO (c/da Madonna-Marcellino e c/da Favarotta)

Z.T.O.	Destinazione immobile	S.a. mq.	R.C. mq/mq	V.V.p.p. = Sa*RC*12hmax mc.	H ml.	S.l. mq.	V. o.m.i. €/mq	i %	r %	n	St = (Sa*0,10) +Sa mq.	V.F. = SI * V. Omi	V.V.I. €/mq
D3	Industriale Artigianale	1.000,00	0,33	4.000,00	6,00	666,67	570	20	2,50%	3	1.100,00	€ 380.001,90	
Totale												€ 380.001,90	64,00

4.3 RIDUZIONE DEL VALORE VENALE ai fini IMU

Nell'ambito della zonizzazione operata dal P.R.G. esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò è dovuto sia per la presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, sia per motivi esclusivamente tecnici.

Per aree libere (lotti interi) nelle zone di completamento in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (es: fasce di rispetto stradali e ferroviarie) sia documentata e dimostrata l'impossibilità ad edificare (edificazione inibita), si ritiene che le stesse non siano da ritenersi edificabili ai fini dell'applicazione dell' IMU.

Per aree edificabili in cui data la presenza di altri vincoli di diverso tipo (P.A.I., Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto, ecc.) che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 50%.

Per aree edificabili che necessitano di lavori di urbanizzazione, la cui edificazione è subordinata all'approvazione del PPA (piano particolareggiato attuativo), si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 50%.

Per il terreno edificabile, secondo il piano regolatore generale, qualora in base a Piani Regionali, lo stesso sia soggetto ad un vincolo di inedificabilità assoluta, il quale, diversamente dai vincoli di inedificabilità specifica - che possono incidere unicamente sul valore venale dell'immobile - è idoneo a



escludere la natura edificabile dell'area e, quindi, il presupposto impositivo (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 33012 del 14.12.2019).

Si specifica inoltre quanto segue:

- Nel caso di aree soggette a variante al P.R.G., i valori delle aree saranno determinati dal momento dell'approvazione da parte dell'organo consiliare;
- Nel caso di aree già edificate con disponibilità di ampliamento il valore è quello relativo alla zona interessata, detraendo la superficie lorda edificabile (SI) del progetto edilizio autorizzato.

**TABELLA RIEPILOGATIVA
VALORI VENALI STIMATI AI FINI DELL' IMU
ZONE RESIDENZIALI**

N.B. Per le aree edificabili che necessitano di lavori di urbanizzazione primaria, la cui edificazione è subordinata all'approvazione del PPA (piano particolareggiato attuativo), si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 50%.

AMBITO Territoriale	DESCRIZIONE	VALORE VENALE Area Urbanizzata €/mq	VALORE VENALE Area non Urbanizzata €/mq
Zona B1	CENTRO ABITATO DI CARLENTINI	137,00	68,50
Zona B1a	MANTENIMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE	94,00	47,00
Zona B1b	COMPLETAMENTO EDILIZIO RESIDENZIALE	94,00	47,00
Zona B2	MARGINE DEL CENTRO ABITATO DI CARLENTINI	62,00	31,00
Zona B3	CENTRO ABITATO FRAZIONE DI PEDAGAGGI	114,00	57,00
Zona B5	NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Bottiglieri- Palmeri)	94,00	47,00
Zona B6	NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Balate Zacco)	89,00	44,50
Zona B7	NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconello- Santa Domenica)	94,00	47,00
Zona C1	ESPANSIONE AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI CARLENTINI ED IN LOCALITA' CARLENTINI NORD	71,00	35,50
Zona C2 - C3	ESPANSIONE ABITATO DI CARLENTINI NORD	113,00	56,50
Zona C4	ESPANSIONE A VILLINI ABITATO DI CARLENTINI NORD	55,00	27,50
Zona C5	ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE ABITATO DI CARLENTINI NORD	71,00	35,50
Zona C6a - C6b	ESPANSIONE PER EDILIZIA RESIDENZIALE	54,00	27,00
Zona C7	NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconella)	62,00	31,00
Zona C8	NUCLEO ABITATO DI RIORDINO URBANISTICO LOCALITA' CARLENTINI NORD (C/da Falconello- Fontanelle)	62,00	31,00



Zona C9a/1 - C9a/2	ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	58,00	29,00
Zona C9b - C9c	ESPANSIONE PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	34,00	17,00
Zona C10	STAGIONALE DI RIORDINO URBANISTICO (C/da San Leonardo Sottano)	29,00	14,50
ZONE PRODUTTIVE e COMMERCIALI			
Zona D2	ATTIVITA' COMMERCIALI ED ARTIGIANALI - (Località Carlentini Nord - Via Etnea - c/da Marcellino)	110,00	55,00
Zona D3	ATTIVITA' INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI - (c/da Madonna-Marcellino e c/da Favarotta-Pedagaggi)	64,00	32,00

**PARTE II****ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLA AREE
EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE**

Visto il regolamento comunale per la disciplina delle alienazioni di beni immobili del Comune di Carlentini approvato con delibera di C.C. n. 9/2010 e integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 08/10/2021

Richiamata la deliberazione della Giunta Municipale n.93 del 23.09.2024 è stato stabilito con atto di indirizzo il prezzo di vendita delle aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate, comprese quelle ubicate a margine del Centro Abitato;

Considerata la necessità, di adeguare per l'anno 2025, i prezzi di vendita già previsti con la deliberazione di C.C. n.4 del 13.03.2024, riguardante le aree edificabili di proprietà comunale elencate nel seguente prospetto del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;

Pertanto dovendo procedere all'adeguamento dei prezzi di vendita, si ritiene congruo applicare alla superficie di vendita il valore al metro quadro, stabilito nella PARTE I della presente (vedi tabella riepilogativa – Zone Residenziali), con riferimento alla Z.T.O. di appartenenza, in quanto si ritiene che detti valori possano essere adottati anche per le aree di proprietà Comunale da alienare ai fini edificatori.

Si Ritiene che per le “aree di sedime” di superficie inferiore o uguale a mq. 25,00 il valore dell'area debba essere quantificato in €3.000,00 (euro tremila/00);

Pertanto si propone la seguente tabella riepilogativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA IMMOBILI						
N.	Tipologia	Ubicazione Area	Identificativi Catastali	Superficie Area mq	Valore in €/mq	Valore in €
1	Area di sedime	Via IV Novembre n. 31	Fg. 34 – p.lla 75	42,00	136,76	€ 5.743,92
2	Area di sedime	Via IV Novembre n. 32	Fg. 34 – p.lla 871	42,00	136,76	€ 5.743,92
3	Area di sedime	Via IV Novembre n. 35	Fg. 34 – p.lla 631	42,00	136,76	€ 5.743,92
4	Area di sedime	Via IV Novembre n. 46	Fg. 34 – p.lla 469	42,00	136,76	€ 5.743,92
5	Area di sedime	Via G. Meli n. 32	Fg. 34- p.lla 659	42,00	136,76	€ 5.743,92
6	Area di sedime	Via Venezia n. 25	Fg. 34 – p.lla 189	42,00	136,76	€ 5.743,92
7	Area di sedime	Via Venezia n. 28	Fg. 34 – p.lla 207	42,00	136,76	€ 5.743,92
8	Area di sedime	Via Carlentini n. 25 Pedagaggi	Fg. 67 – p.lla 671	62,00	113,59	€ 7.042,58
9	Area di sedime	Via R. Margherita Pedagaggi	Fg. 67 – p.lla 679	62,00	113,59	€ 7.042,58
10	Area di sedime	Via G. da Procida n. 42	Fg. 88 – p.lla 5974 (ex 446)	29,00	136,76	€ 3.966,04
11	Area di sedime	Via Archimede Ronco IX n. 4	Fg. 88 – p.lla 2432 (ex 544)	44,00	136,76	€ 6.017,44
12	Area di sedime	Via dei Vespri Ronco III n. 11	Fg. 88 – p.lla 6135 (ex 1906)	152,00	136,76	€ 20.787,52
13	Area di sedime	Via dei Vespri Ronco III n. 5	Fg. 88 – p.lla 2177	35,00	136,76	€ 4.786,60
14	Area di sedime	Via Pantaleo n. 25	Fg. 88 – p.lla 5325 (ex 2193)	69,00	136,76	€ 9.436,44
15	Area di sedime	Via Pantaleo n. 15	Fg. 88 – p.lla 2301	24,00	136,76	€3.000,00
16	Area di sedime	Via Marconi Ronco I n. 10	Fg. 88 – p.lla 2385	27,00	136,76	€ 3.692,52



17	Area di sedime	Via Fontenuovo n. 147	Fg. 88 - p.lla 5987 (6894 F)	20,00	136,76	€3.000,00
18	Area di sedime	Via Sabotino	Fg. 88 - p.lla 5861 (ex 2390)	46,00	136,76	€ 6.290,96
19	Area di sedime	Via Matarazzo Scalia	Fg. 88 - p.lla 6089 ex 4387 (già 4388)	27,00	136,76	€ 3.692,52
20	Area di sedime	Via Raffaello Ronco II	Fg. 88 - p.lla 4976	27,00	136,76	€ 3.692,52
21	Area di sedime	Via G. Bruno n. 25	Fg. 88 - p.lla 2404	20,00	136,76	€3.000,00
22	Area di sedime	Via Roma, 4	Fg. 88 - p.lla 6199	44,00	136,76	€ 6.017,44
23	Area di sedime	Via Natale di Roma n. 11	Fg. 88 - p.lla 2131	37,00	136,76	€ 5.060,12
24	Area di sedime	Via Trieste n. 4	Fg. 88 - p.lla 2036 ex 165	32,00	136,76	€ 4.376,32
25	Area di sedime	Via Trieste n. 50	Fg. 88 - p.lla 3587	25,00	136,76	€3.000,00
26	Area di sedime	Via Duilio, Ronco XI, n. 11	Fg. 88 - p.lla 2212	16,00	136,76	€3.000,00
27	Area di sedime	Via Pola - Via Etna	Fg. 89 - p.lle 2040 e 1797 2	56,00	136,76	€ 7.658,56
28	Area di sedime	Via Natale di Roma n. 36	Fg. 88 - p.lla 6980	42,00	136,76	€ 5.743,92
29	Area di sedime	Via Giordano Bruno n. 36	Fg. 88 - p.lla 5983	56,00	136,76	€ 7.658,56
30	Area di sedime	via da Procida n. 8	F. 88 - p.lla 6869	32,00	136,76	€ 4.376,32
31	Area di sedime	Via Duca degli Abruzzi Ronco I n. 6	F.88 - p.lla 6931	41,00	136,76	€ 5.607,16
32	Area di sedime	Via dei Lombardi 11	F. 88 - p.lla 6006	25,00	136,76	€3.000,00
33	Fabbricato	Via Carlentini n. 87	Fg. 64 - p.lla 108 sub 2	***	***	€ 5.000,00
34	Garage	P.zza Marchese Piano 1S	Foglio 16 p.lla 1030 sub 46	***	***	€ 3.500,00
35	Lastrico solare	Via Duca degli Abruzzi Ronco VIII n. 6	Fg. 88 - p.lla 6062 sub 3 (ex 343 sub 3)	***	***	€ 1.000,00
36	Lastrico solare	Via Roma	Fg. 88 - p.lla 5949 sub 5 (ex 850 sub 5)	***	***	€ 1.000,00
37	Lastrico solare	Via Trieste n. 38	Fg. 88 - p.lla 3588 sub 1	***	***	€ 1.000,00
38	Lastrico solare	Via Del Mare n. 44	foglio 16, p.lla 224, sub 62	***	***	€ 3.500,00
39	Appartamento	Via Alessandria n.17	Fg. 34 - p.lle 987 sub 1 e 2	App. mq 113 Gar mq 21	***	€ 30.000,00
40	Appartamento	Via Archeologica n.18	Fg. 33 - p.lle 948 sub 13	App. mq 113 Gar mq 25	***	€ 40.000,00
41	Appartamento	Via del Mare Compl.del Sole pal. C-p4	Fg. 16 - p.lle 224 sub 34 e 2090 sub 36	App. mq 128 Gar mq 19	***	€ 35.000,00
42	Appartamento	Via Calamandrei n. 1, piano R - S	Fg. 16 - p.lle 879 sub 6 e 1798 sub 7	App. mq 131 Gar mq 26	***	€ 40.000,00
43	Appartamento	Via Etna - Compl. Prato Verde p 3 - S	Fg. 16 - p.lle 473 sub 27 e 1635 sub 21	App. mq 154 Gar mq 21	***	€ 45.000,00
44	Appartamento	Via Bellini n.26	Fg. 88 - p.lle 1943 sub 1 e 2	App. mq 71 Gar mq 18	***	€ 20.000,00
45	Appartamento	Via Eschilo, 11, pal. C, piano 2° - S	Fg. 18 - p.lle 641 sub 10 e 61	App. mq 130 Gar mq 26	***	€ 40.000,00
46	Appartamento	Via Pancali n. 8 piano 2° - S	Fg. 16 - p.lle 2500 sub 10 e 57	App. mq 124 Gar mq 19	***	€ 40.000,00
47	Appartamento	Via Trieste n.61	Fg. 88 - p.lle 4480 sub 1 e 2	App. mq 83 Gar mq 19	***	€ 20.000,00
48	Appartamento	Via Eschilo, complesso "il Carrubo"	Fg. 18 - p.lle 641 sub 14 e 51	App. mq 130 Gar mq 28	***	€ 20.000,00
49	Appartamento	Via Eschilo n. 30, piano T - S	Fg. 19 - p.lle 950 sub 4 e 38	App. mq 106 Gar. mq 21	***	€ 35.000,00



50	Appartamento	Via Eschilo n. 30, piano 1° - S	Fg. 19 – p.lle 950 sub 5 e 33	App. mq 118 Gar. mq 28	***	€ 35.000,00
51	Appartamento	Via Gramsci n. 29 piano 4°	Fg. 16 – p.lle 2093 sub 36 e 2095 sub 31	App. mq 113 Gar. mq 18	***	€ 35.000,00
52	Appartamento	Via Bixio, ronco 3° n. 5-6	Fg. 88 – p.lle 2249 sub 1 e 2	App. mq 60 Gar. mq 26	***	€ 35.000,00
53	Appartamento	Vicolo Romagnosi n.11	Fg. 88 – p.lle 4653 sub 1 e 2	App. mq 80 Gar. mq 15	***	€ 30.000,00
54	Appartamento	Via G. Bruno n.19	Fg. 88 – p.lle 2276 sub 1 e 2	App. mq 89 Gar. mq 30	***	€ 30.000,00
55	Appartamento	Via L. Sturzo angolo via Gramsci	Fg. 16 – p.lle 2250 sub 18 e 57	App. mq 79 Gar. mq 23	***	€ 30.000,00
56	Appartamento	Via P. Nenni n.2	Fg. 16 - p.lle 1283 sub 35	App. mq 106 Gar. mq 26	***	€ 36.000,00
57	Appartamento	Via Salvemini Piano 4 Pal. L2/3 scala B	Foglio 16 p.lla 1474 sub 19	mq 140	***	€ 10.000,00
58	Garage	Via Salvemini Piano 1S	Foglio 16 p.lla 1515 sub 14	mq 25	***	€ 2.500,00
59	Appartamento	Via Liberazione n. 4	Foglio 17 p.lla 665	mq 69	***	€ 8.000,00
60	Area Edificabile 167 tip. Ag	Via P. Aletta	Fg. 25 p.lla 176	mq. 240,00	57,85	€ 13.884,00
61	Aree non edificabili in zona 167 - Zona C9a/1 e C9a/2 Tutti quei relitti all'interno della zona "167" c/da Ciacche, che non possono essere utilizzati ai fini pubblici o dal Comune. L'aliquota di riferimento è pari a 23,14 €/mq			CRITERI DI CALCOLO Il Valore dell'area è dato dal rapporto tra la Sup. dell'area e l'aliquota di 23,14 €/mq		€ 100.000,00
62	Aree di sedime varie Tutte le aree di sedime non censite			CRITERI DI CALCOLO 1) Sino a mq.10, €. 100/mq. 2) la parte eccedente i mq.10 e fino a mq.20, €. 50/mq. 3) la parte eccedente ai mq.20, €/mq 23,14 Esempio per un lotto di mq.25: (mq.10*100€/mq+mq.10*50€/mq.+mq.5*23,14€/mq)		
63	Aree non edificabili interne ai piani di lottizzazione e/o aree espropriate comprese quelle ubicate nel Centro Abitato Tutti quei relitti, eccedenti le quantità minime degli standard urbanistici e/o che non possono essere utilizzati ai fini pubblici o dal Comune.					

**PARTE III**

**VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE
DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE
ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE
POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI
SUPERFICIE.**

Viste le deliberazioni di C.C. n.62 del 23.03.1981 e n.12 del 08.08.2016, con le quali fu approvato e successivamente revisionato il P.I.P. (Piano per Insediamenti Produttivi), denominato "Madonna delle Grazie (Zona Artigianale)".

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 08.08.2016, che quantifica il prezzo di cessione delle aree all'interno dei P.I.P., in €. 7,00 su metro cubo max realizzabile.

Richiamata la Deliberazione di Giunta Municipale n.154 del 20.11.2023 con la quale è stato approvato l'adeguamento del P.P.A. (Piano Particolareggiato Attuativo) Madonna delle Grazie, finalizzato all'allineamento catastale con la situazione odierna dei luoghi;

Verificato che, con l'adeguamento dal suddetto P.P.A., è emerso che il piano risulta formato da n.21 lotti edificabili, di cui il lotto n.2 destinato al CCR, i lotti n.3, 4, 6, 9 e 10 già oggetto di assegnazione e cessione, ed il lotto n.20 non ancora suscettibile di assegnazione e cessione.

Richiamata la delibera di Giunta Municipale n.173/E del 07.12.2023, avente per oggetto "VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2024.

Considerato che le uniche aree per gli insediamenti produttivi, da cedere in proprietà, sono individuate all'interno del P.I.P. denominato "Madonna delle Grazie (Zona Artigianale)";

Preso Atto che nel corso dell'anno 2024 è stata alienata la porzione mancante nel lotto n.9 e che pertanto il valore di detto lotto viene escluso, con conseguente ridimensionamento dell'introito complessivo per l'anno 2025.

Ritenuto pertanto, per quanto sopra esposto, rimodulare la tabella riassuntiva, di seguito elencata, dalla quale si evince quali sono i lotti oggetto di assegnazione e cessione, nonché le aree che a tutt'oggi sono oggetto di esproprio definitivo.

Si ritiene, inoltre, anche con riguardo alle normative vigenti in materia di Transizione Energetica e di produzione di Energia da Fonti Rinnovabili, nonché in virtù del Piano Energetico Ambientale della Regione Siciliana - 2030, che i lotti liberi di proprietà Comunale, strategicamente individuati dall'Ente, possano essere utilizzati per gli investimenti in gestione diretta dal Comune.

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTI DISPONIBILI										
Riferimenti Catastali e Titolarità						Sup. di proprietà Comunale	Sup. Coperta Capannone Fittizia (max 40%)	Volume realizzabile (H ml.11,00)	Valore al mc. (Del. C.C. n.13/2016)	Valore del Lotto da cedere in superficie
Lotto	Fg.	P.lla	Sup. P.lla	Superficie Totale lotto	Proprietà Aggiornata al 31/12/2024	mq.	mq.	mc.	€. 7,00/mc.	€.
1	19	1355	703,00		Comunale	703,00				
1	19	1356	204,00		Comunale	204,00				
1	19	1357	142,00		Comunale	142,00				
1	19	1360	272,00		Espropriare					



1	19	1359	448,00		Espropriare					
1	19	1443	823,00		Espropriare					
1	19	1484	31,00		Comunale	31,00				
1	19	567	271,00		Comunale	271,00				
				2.191,00		1.351,00	540,40	11,00	7,00	41.610,80
5	19	1282	690,00		Assegnato					
5	19	1326	499,00		Assegnato					
5	19	1283	45,00		Comunale	45,00				
5	19	1505	136,00		Comunale	136,00				
5	19	1507	13,00		Comunale	13,00				
5	19	1501	282,00		Comunale	282,00				
5	19	1506	302,00		Comunale	302,00				
5	19	1508	34,00		Comunale	34,00				
5	19	1502	412,00		Comunale	412,00				
5	19	541	11,00		Comunale	11,00				
5	19	1336	29,00		Comunale	29,00				
5	19	1504	253,00		Comunale	253,00				
5	19	1510	123,00		Comunale	123,00				
5	19	1301	37,00		Comunale	37,00				
5	19	1329	69,00		Comunale	69,00				
5	19	1309	124,00		Comunale	124,00				
5	19	1272	41,00		Comunale	41,00				
5	19	1252	19,00		Comunale	19,00				
5	19	1328	71,00		Comunale	71,00				
5	19	1335	121,00		Comunale	121,00				
5	19	1308	1,00		Comunale	1,00				
				3.312,00		2.123,00	849,20	11,00	7,00	65.388,40
7	19	1370	1.051,00		Assegnato					
7	19	1364	136,00		Comunale	136,00				
7	19	975	222,00		Comunale	222,00				
7	19	strada	11,00		Comunale	11,00				
				1.420,00		369,00	147,60	11,00	7,00	11.365,20
8	19	1332	445,00		Assegnato					
8	19	1331	2,00		Assegnato					
8	19	1330	2,00		Assegnato					
8	19	1524	70,00		Espropriare					
8	19	1321	179,00		Assegnato					
8	19	1365	514,00		Assegnato					
8	19	1522	33,00		Espropriare					
8	19	1269	163,00		Assegnato					
8	19	1267	129,00		Comunale	129,00				
8	19	strada	144,00		Comunale	144,00				
8	19	1364	90,00		Comunale	90,00				
				1.771,00		363,00	145,20	11,00	7,00	11.180,40
12	19	528	2,00		Comunale	2,00				
12	19	1322	106,00		Comunale	106,00				
12	19	strada	79,00		Comunale					
12	19	1231	11,00		Espropriare					
12	19	1228	507,00		Espropriare					
12	19	1229	681,00		Espropriare					



12	19	986	11,00		Espropriare					
12	19	1238	282,00		Comunale	282,00				
12	19	1230	46,00		Espropriare					
12	19	1236	574,00		Comunale	574,00				
12	19	1220	33,00		Espropriare					
12	19	1241	259,00		Comunale	259,00				
12	19	1219	57,00		Espropriare					
12	19	1237	15,00		Comunale	15,00				
12	19	1224	200,00		Espropriare					
12	19	1239	666,00		Comunale	666,00				
				3.529,00		1.904,00	761,60	11,00	7,00	58.643,20
13	19	1208	104,00		Comunale	104,00				
13	19	1207	31,00		Comunale	31,00				
13	19	1206	3,00		Comunale	3,00				
13	19	1212	656,00		Espropriare					
13	19	1213	973,00		Espropriare					
13	19	1214	381,00		Espropriare					
13	19	520	7,00		Espropriare					
				2.155,00		138,00	55,20	11,00	7,00	4.250,40
14	19	1206	578,00		Comunale	578,00				
14	19	1207	472,00		Comunale	472,00				
14	19	1208	198,00		Comunale	198,00				
14	19	1209	69,00		Comunale	69,00				
14	19	993	390,00		Comunale	390,00				
14	19	987	779,00		Espropriare					
14	19	988	433,00		Espropriare					
14	19	991	312,00		Comunale	312,00				
14	19	992	392,00		Comunale	392,00				
14	19	206	47,00		Espropriare					
14	19	1058	323,00		Comunale	323,00				
14	19	1059	237,00		Comunale	237,00				
				4.230,00		2.971,00	1.188,40	11,00	7,00	91.506,80
15	19	1204	57,00		Comunale	57,00				
15	19	1244	9,00		Comunale	9,00				
15	19	1205	80,00		Comunale	80,00				
15	19	1243	800,00		Comunale	800,00				
15	19	1242	911,00		Comunale	911,00				
15	19	644	28,00		Assegnato					
				1.885,00		1.857,00	742,80	11,00	7,00	57.195,60
16	19	1244	51,00		Comunale	51,00				
16	19	1204	896,00		Comunale	896,00				
16	19	989	896,00		Comunale	896,00				
16	19	1057	188,00		Comunale	188,00				
16	19	1054	402,00		Comunale	402,00				
16	19	1050	291,00		Comunale	291,00				
16	19	1046	23,00		Comunale	23,00				
16	19	370	84,00		Assegnato					
16	19	633	84,00		Assegnato					
16	19	636	83,00		Assegnato					
16	19	639	62,00		Assegnato					



16	19	638	43,00		Assegnato					
				3.103,00		2.747,00	1.098,80	11,00	7,00	84.607,60
17	19	1026	76,00		Comunale	76,00				
17	19	1032	6,00		Comunale	6,00				
17	19	1027	325,00		Comunale	325,00				
17	19	1033	221,00		Comunale	221,00				
17	19	1040	137,00		Comunale	137,00				
17	19	1028	45,00		Comunale	45,00				
17	19	1034	38,00		Comunale	38,00				
17	19	1039	1.571,00		Comunale	1.571,00				
17	19	497	12,00		Comunale	12,00				
17	19	499	361,00		Comunale	361,00				
17	19	503	239,00		Comunale	239,00				
17	19	505	73,00		Comunale	73,00				
17	19	987	37,00		Espropriare					
17	19	206	13,00		Espropriare					
17	19	1058	187,00		Comunale	187,00				
17	19	1059	5,00		Comunale	5,00				
17	19	123	165,00		Espropriare					
				3.511,00		3.296,00	1.318,40	11,00	7,00	101.516,80
18	19	477	146,00		Comunale	146,00				
18	19	1011	42,00		Comunale	42,00				
18	19	1018	886,00		Comunale	886,00				
18	19	484	22,00		Comunale	22,00				
18	19	1020	92,00		Comunale	92,00				
18	19	1019	118,00		Comunale	118,00				
18	19	1022	299,00		Comunale	299,00				
18	19	1021	278,00		Comunale	278,00				
18	19	486	35,00		Comunale	35,00				
18	19	994	121,00		Comunale	121,00				
18	19	997	330,00		Comunale	330,00				
18	19	998	40,00		Comunale	40,00				
18	19	1023	1,00		Comunale	1,00				
18	19	1031	11,00		Comunale	11,00				
18	19	1030	104,00		Comunale	104,00				
18	19	996	204,00		Comunale	204,00				
18	19	1029	406,00		Comunale	406,00				
18	19	1001	16,00		Comunale	16,00				
18	19	1026	415,00		Comunale	415,00				
18	19	1032	49,00		Comunale	49,00				
				3.615,00		3.615,00	1.446,00	11,00	7,00	111.342,00
19	19	1500	29,00		Comunale	29,00				
19	19	1498	84,00		Comunale	84,00				
19	19	1038	41,00		Comunale	41,00				
19	19	1044	1.128,00		Comunale	1.128,00				
19	19	1048	99,00		Comunale	99,00				
19	19	1045	617,00		Permuta					
19	19	1049	402,00		Permuta					
19	19	1052	6,00		Comunale	6,00				
19	19	1053	312,00		Permuta					



19	19	1056	86,00		Permuta					
19	19	990	149,00		Permuta					
				2.953,00		1.387,00	554,80	11,00	7,00	42.719,60
21	19	1493	310,00		Comunale	310,00				
21	19	1495	4,00		Comunale	4,00				
21	19	1012	532,00		Comunale	532,00				
21	19	1016	16,00		Comunale	16,00				
21	19	1010	5,00		Comunale	5,00				
21	19	479	7,00		Comunale	7,00				
21	19	0	402,00			402,00				
				1.276,00		1.276,00	510,40	11,00	7,00	39.300,80
									Totale	720.627,60

Alla presente si allegano, sia la planimetria generale (catastale e ortofoto), che le planimetrie dei singoli lotti edificabili del PPA Madonna delle Grazie.

Carlentini, venerdì 17 gennaio 2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

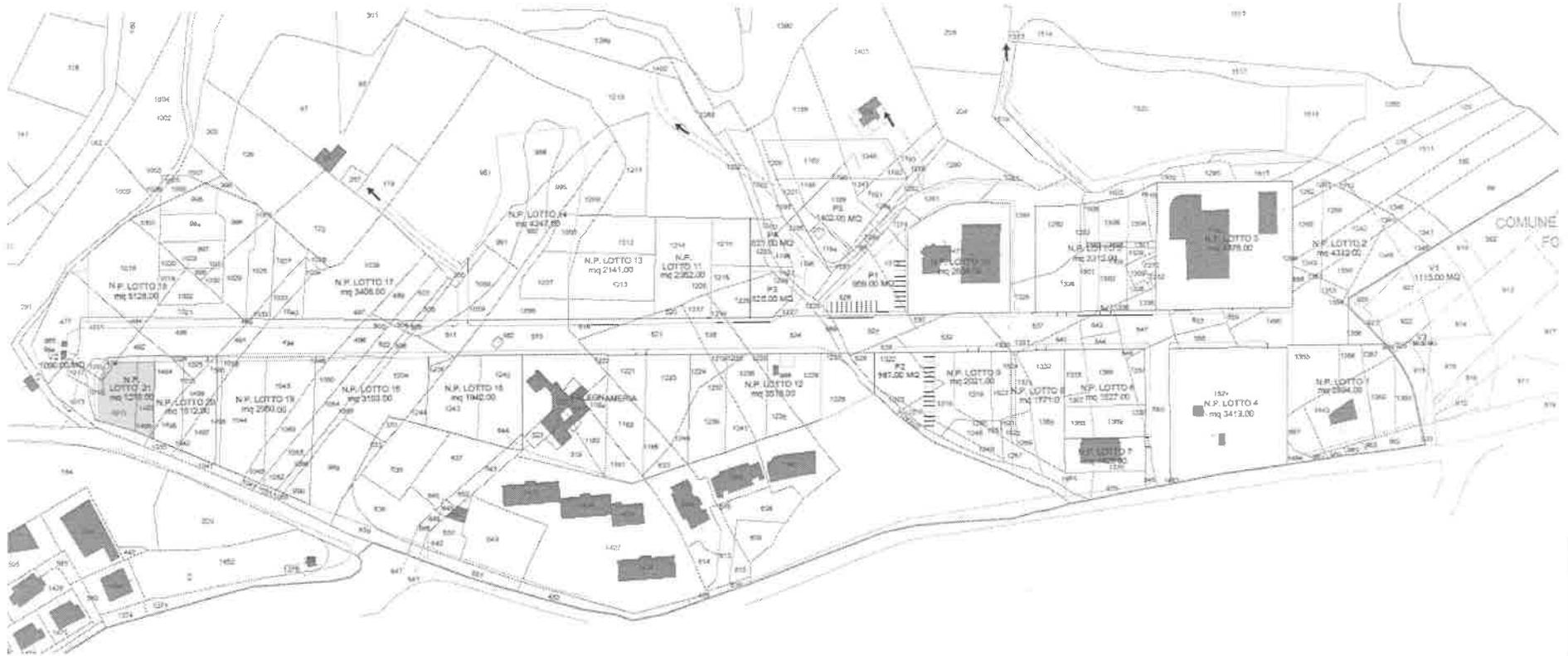
(Geom. Massimo Battaglia)



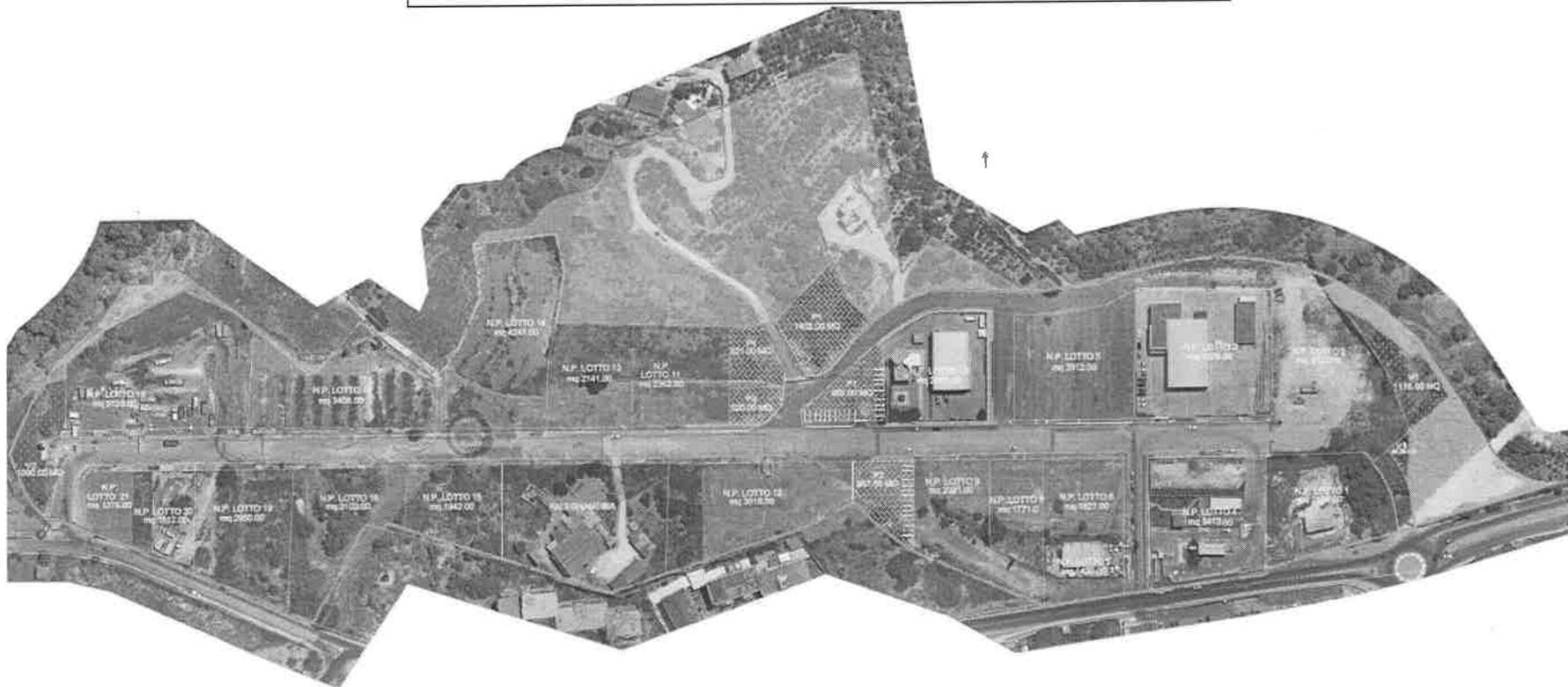
Il Capo Area

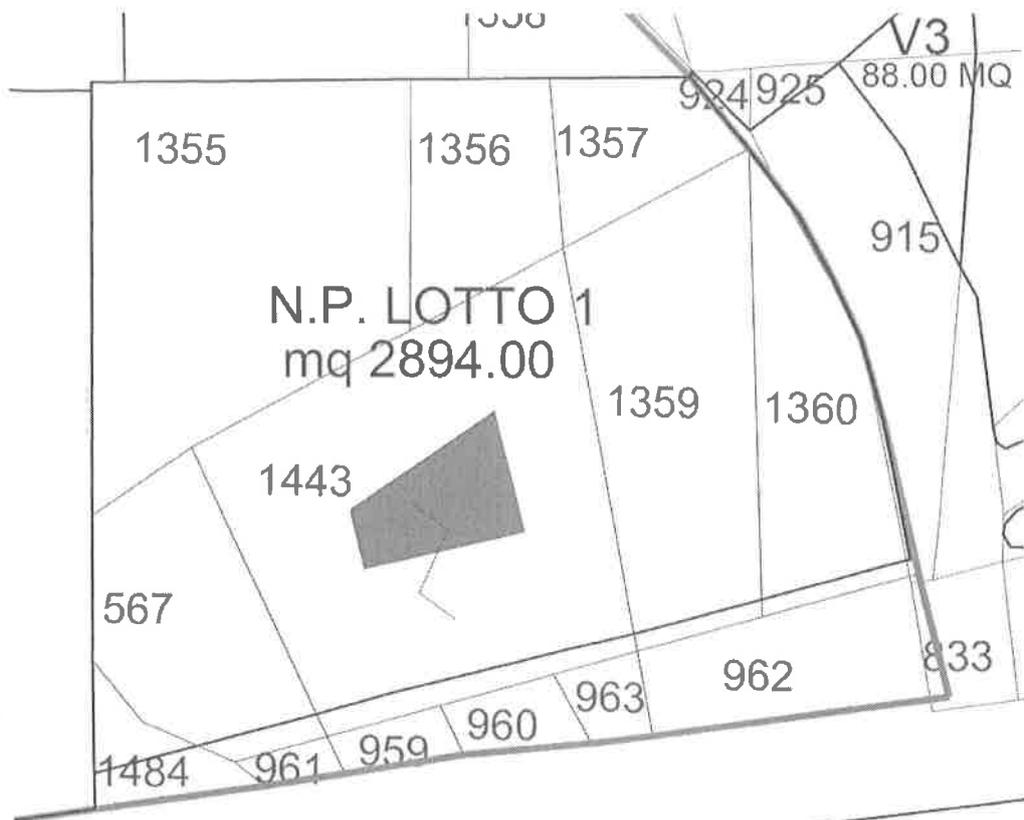
(Arch. S. Palermo)

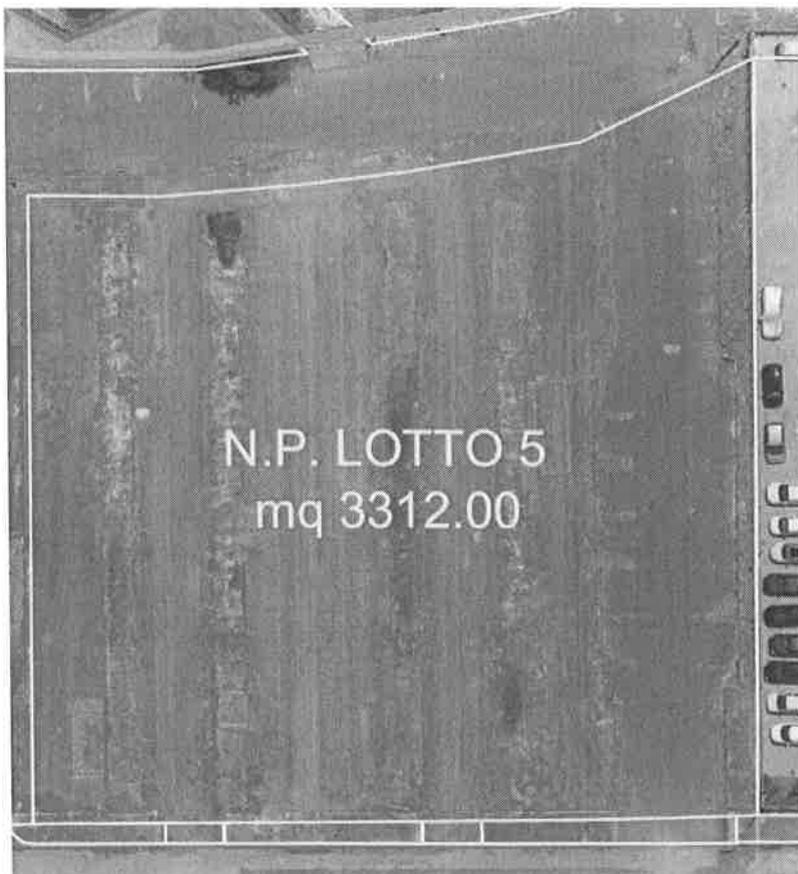
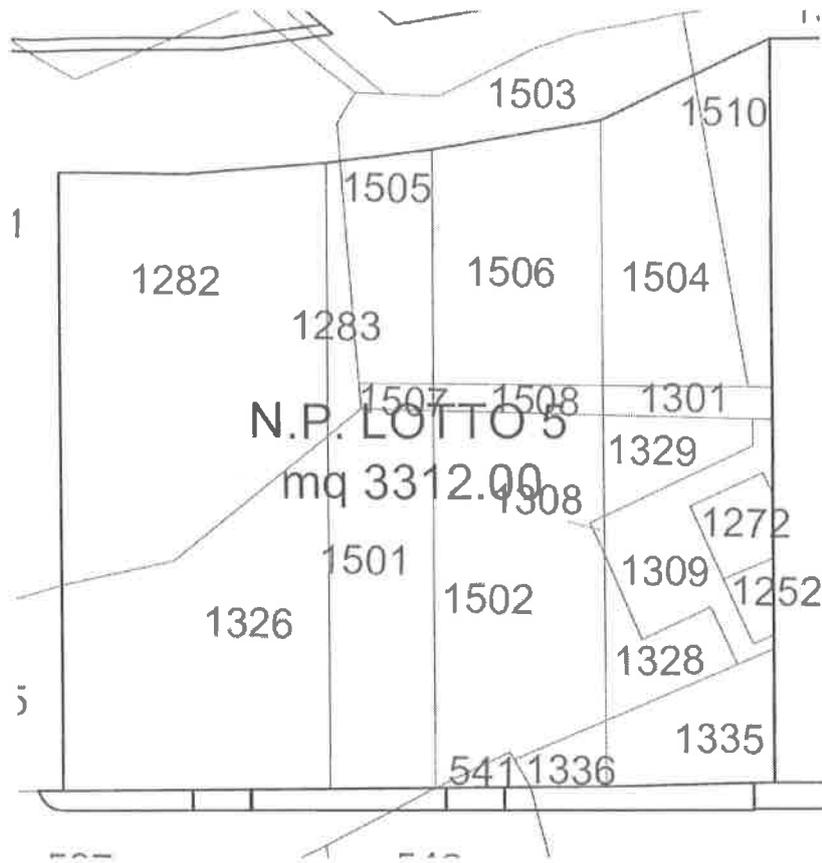
*PPA - "Madonna delle Grazie"
Sovrapposizione Lotti su Catastale*

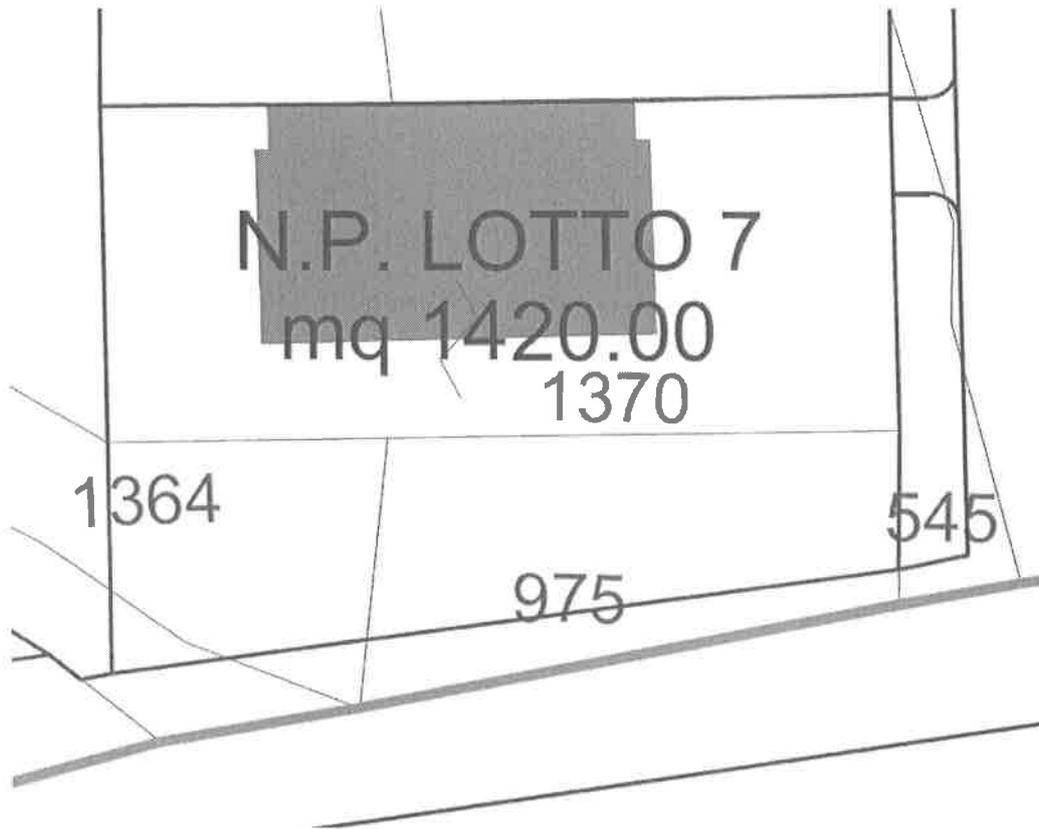


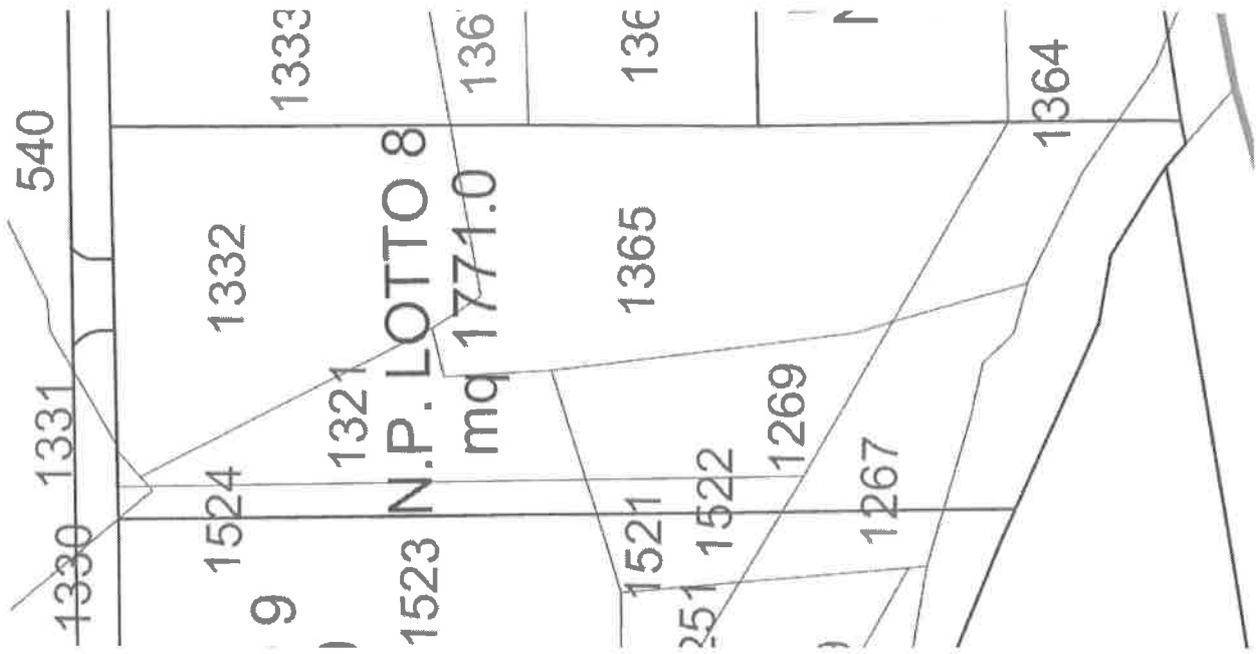
*PPA - "Madonna delle Grazie"
Sovrapposizione Lotti su Ortofoto*

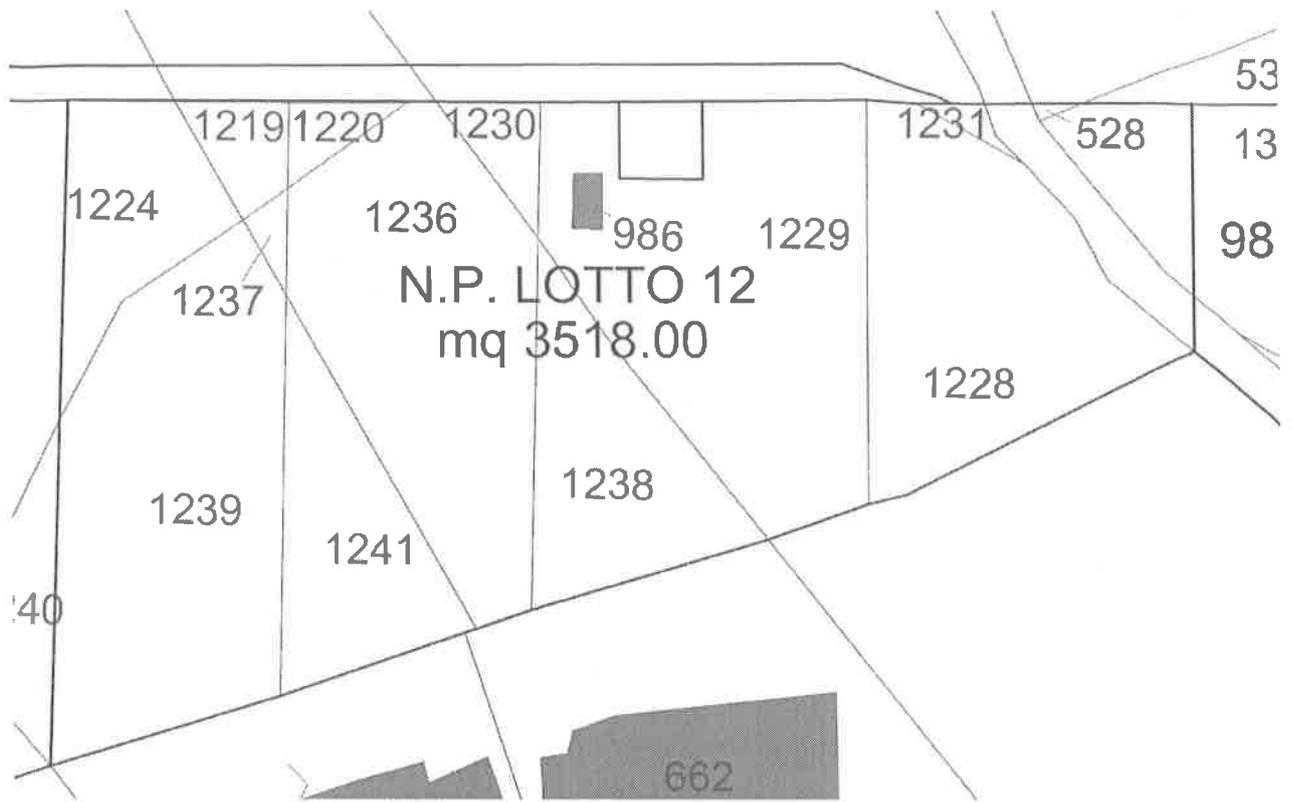


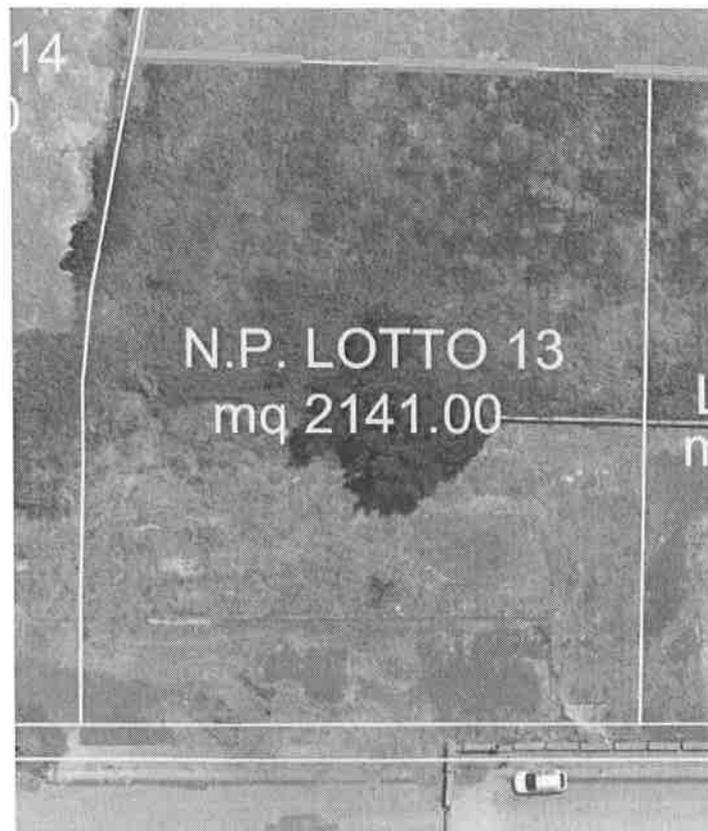
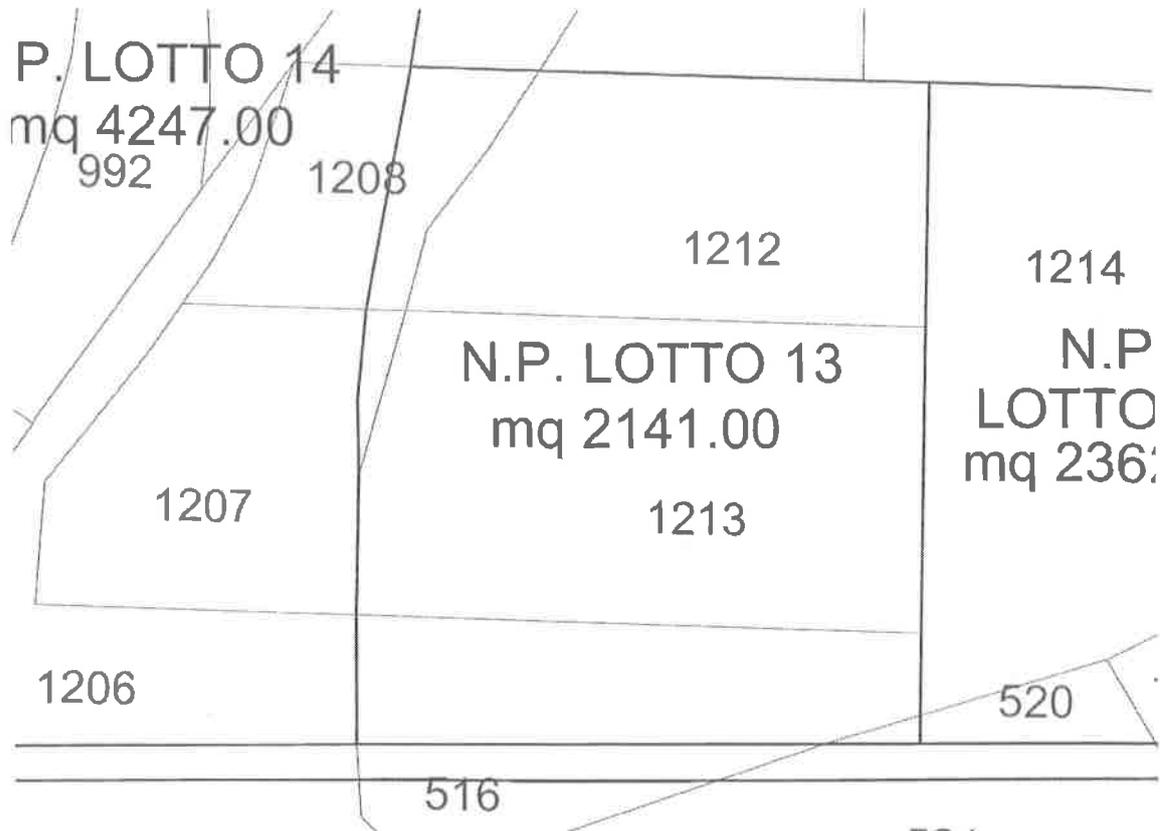


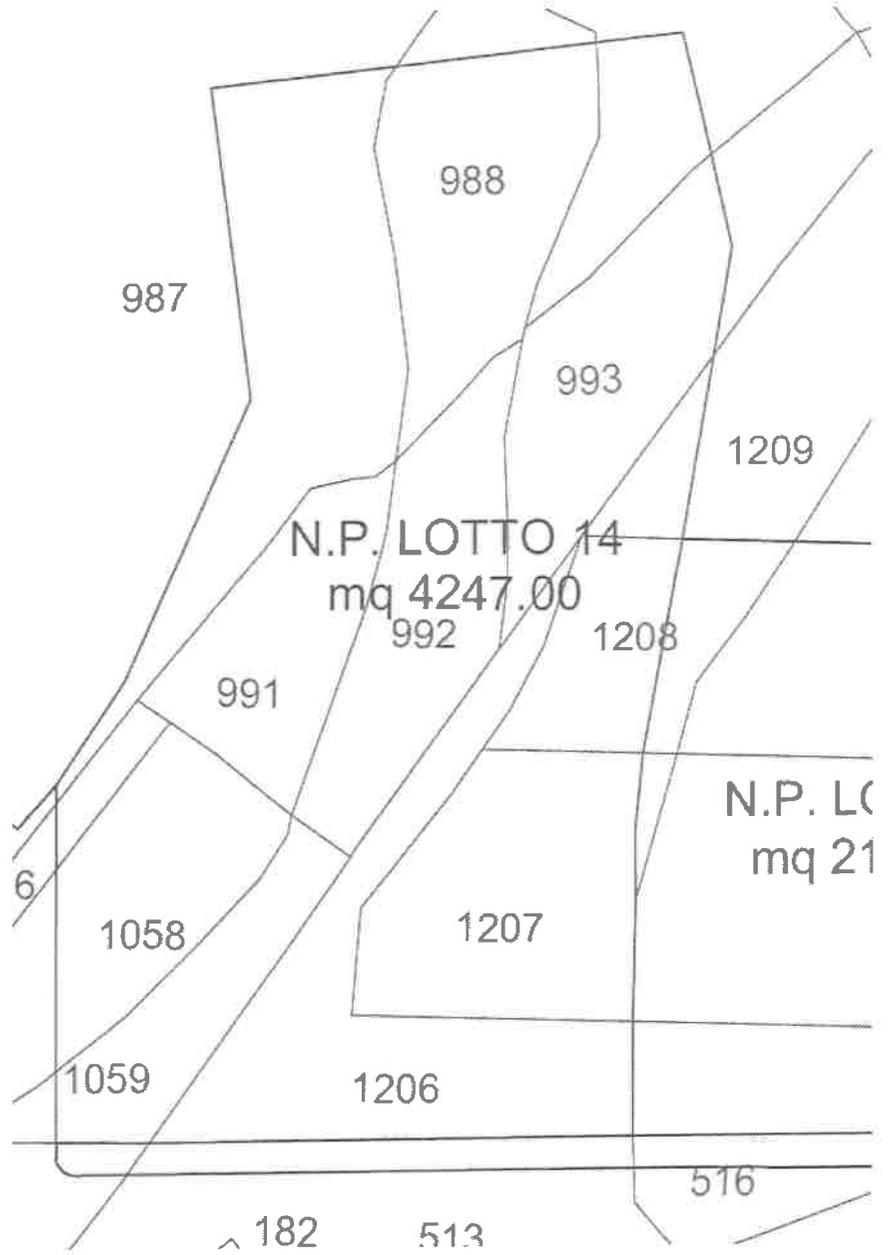


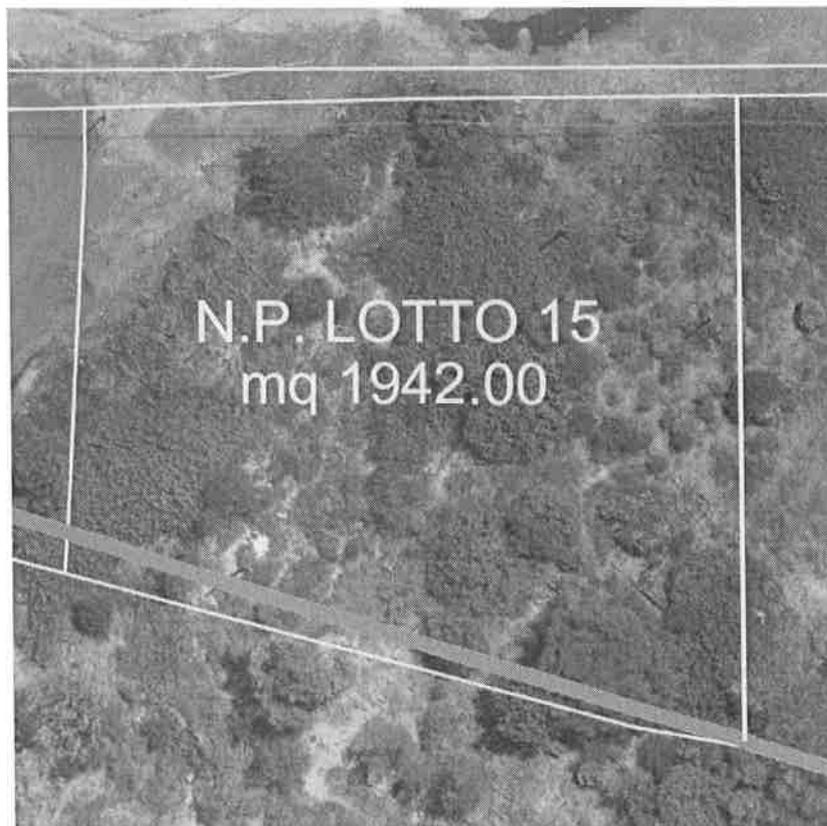
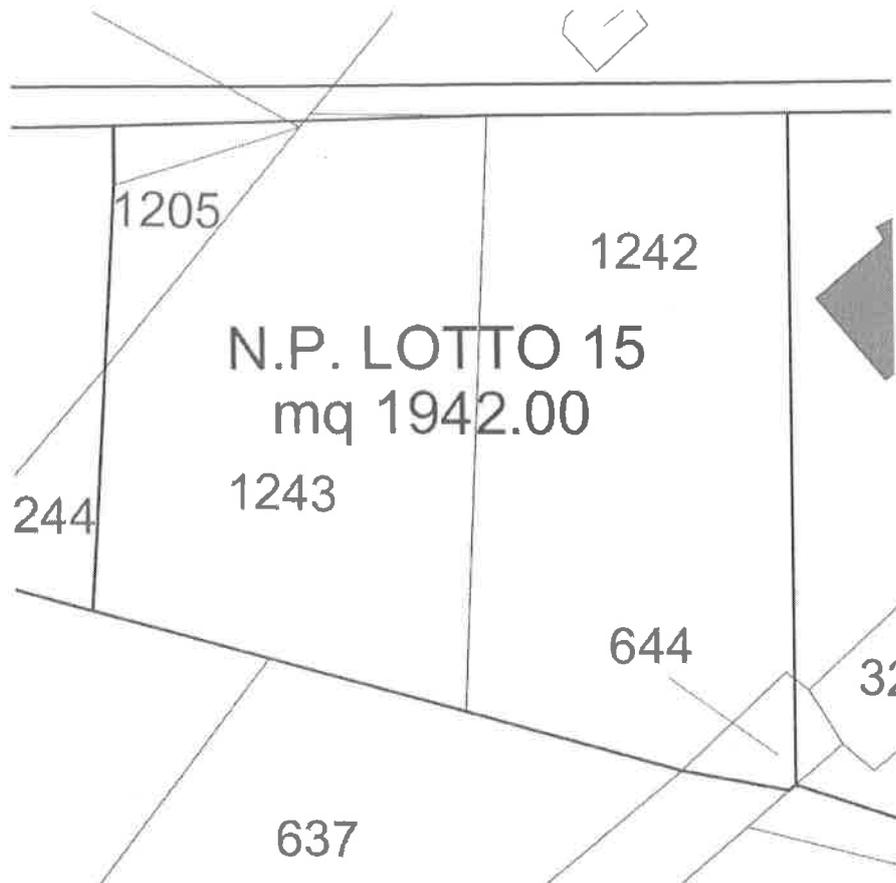


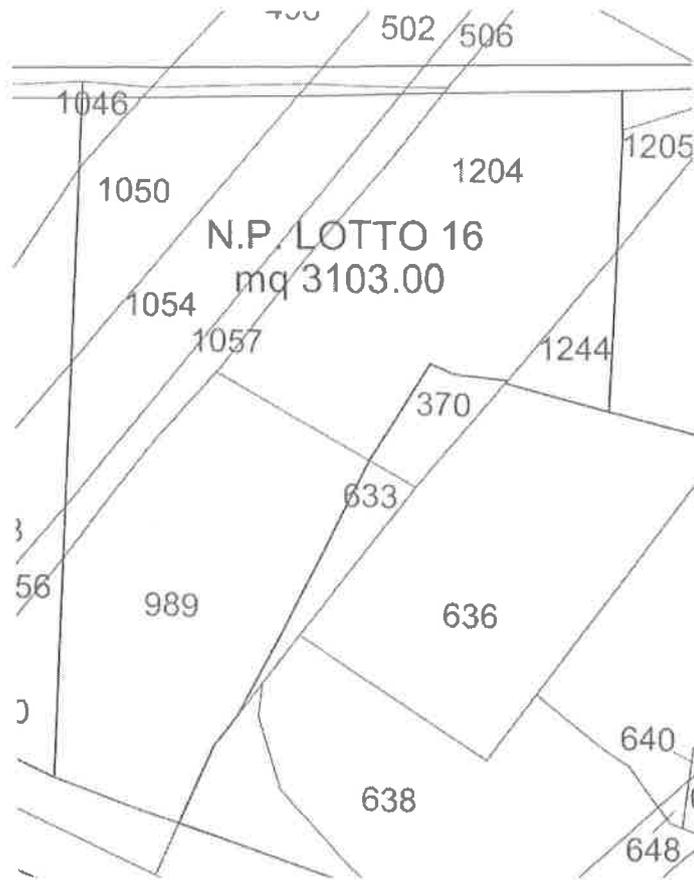


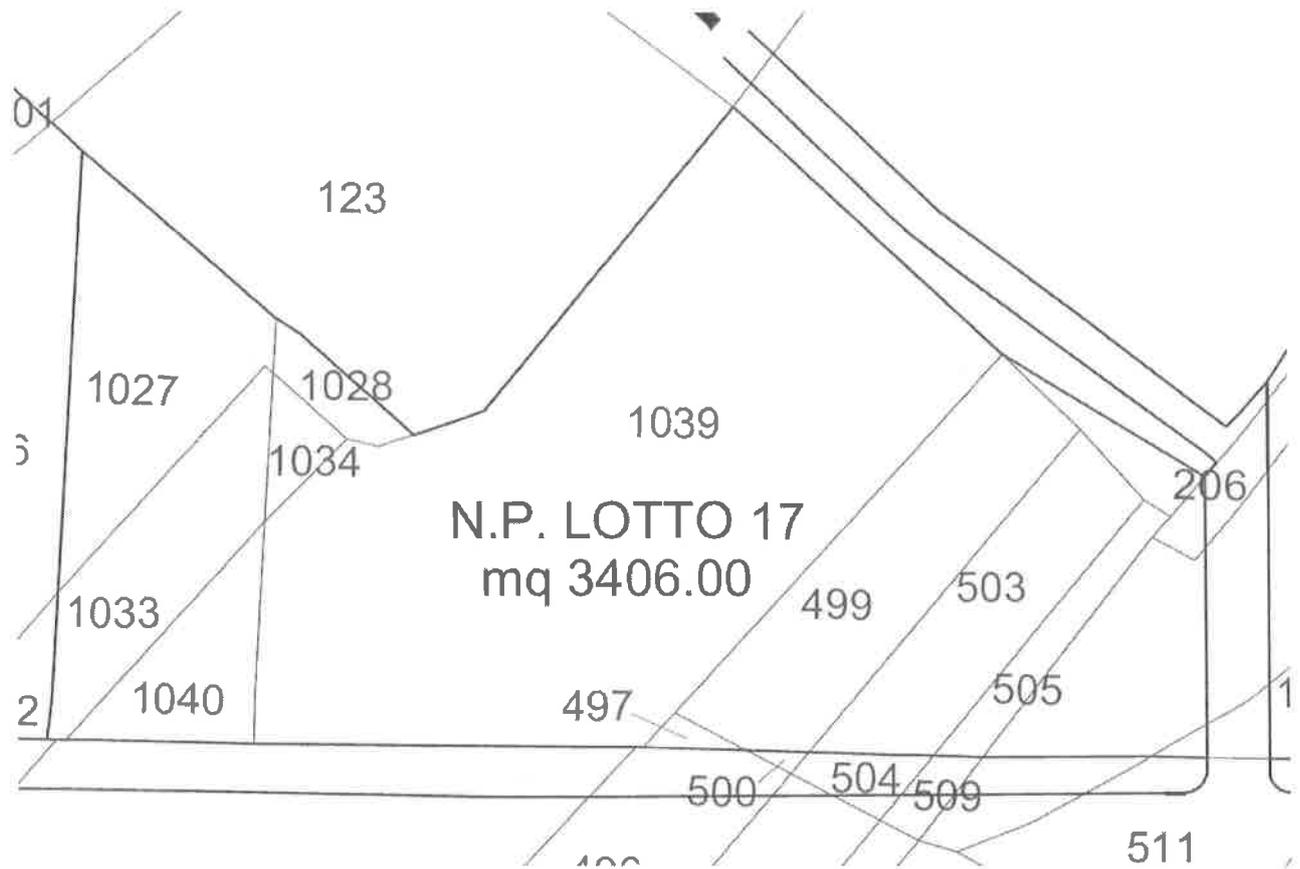


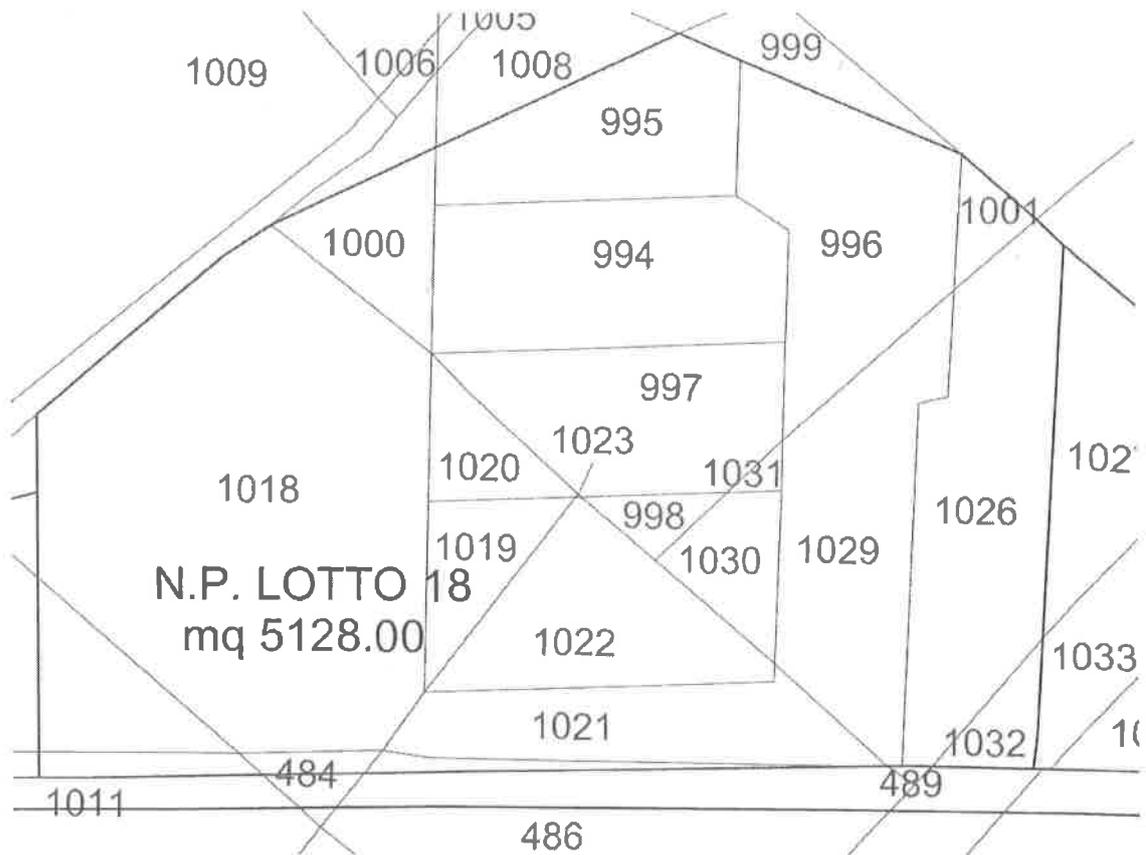


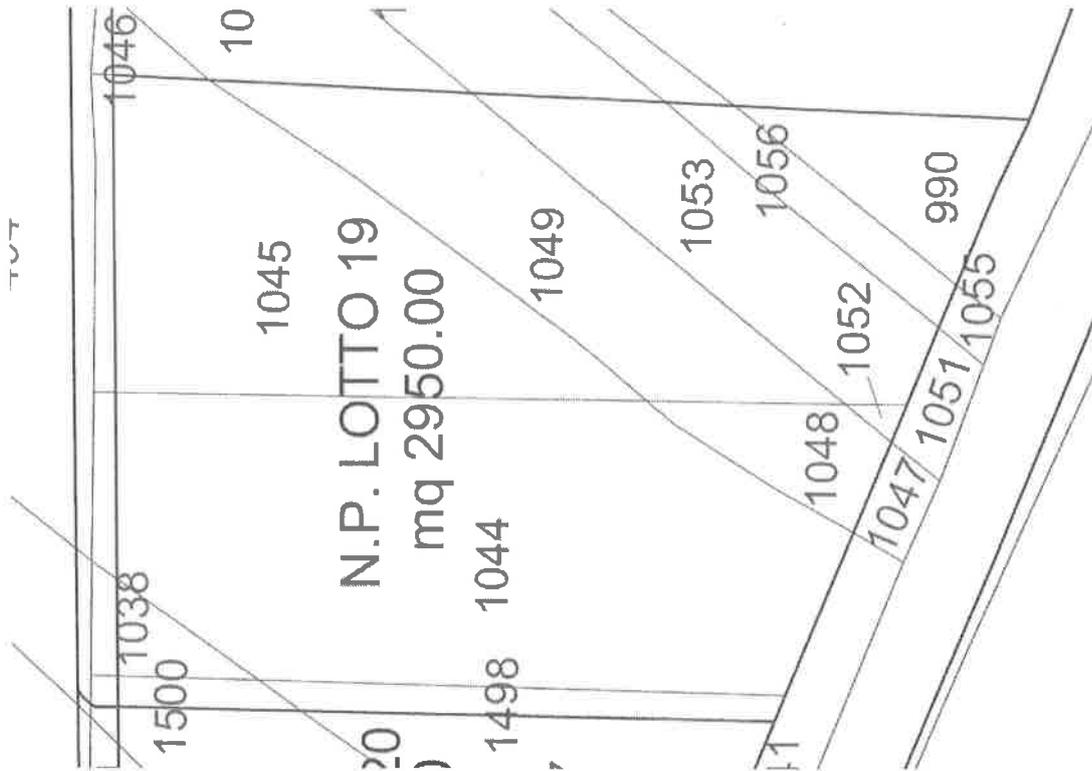


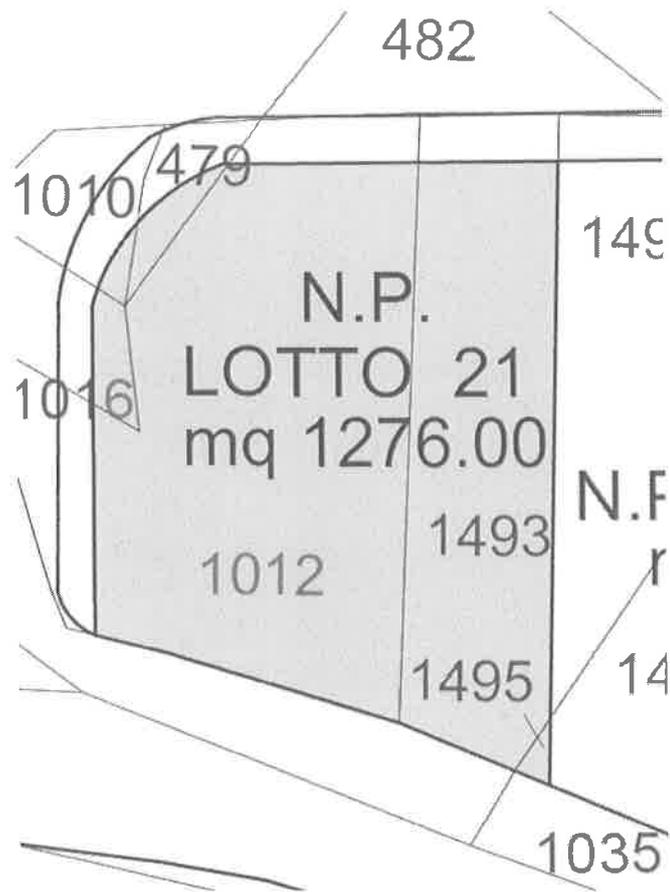














COMUNE DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

Collegio dei Revisori dei Conti

Al Presidente del Consiglio Comunale
Al Segretario Comunale

Verbale n. 7/2025 del 18/03/2025

Oggetto: Parere su proposta Consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2025 “STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025”.

L'anno 2025, il giorno 18 del mese di Marzo alle ore 19,35 e seguenti, in conferenza telematica, nel rispetto delle disposizioni del C.A.D., si riunisce il Collegio dei Revisori Legali dell'Ente, giusta nomina di cui alla deliberazione di C.C. n. 7 del giorno 13/03/2024, immediatamente esecutiva.

Alla riunione partecipano:

- il Revisore Merillo Antonino – qualifica Presidente;
- il Revisore Parisi Francesco – qualifica Componente;
- il Revisore Russo Vittorio – qualifica Componente

Ricevuta in data 18/03/2025 a mezzo PEC la richiesta di parere per la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2025, avente ad oggetto “STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025”.

Richiamato l'art. 239. comma 1, lett. b) D. Lgs n. 267 il quale prevede che l'Organo di Revisione rilasci il proprio parere sugli strumenti di programmazione economico-finanziaria;

Considerato

- **che** l'art.58 del D.L. n. 12 del 25 giugno 2008, convertito dalla legge n.133 del 6 agosto 2008, prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, Province, Comuni a altri Enti Locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della

COMUNE DI CARLENTINI
Protocollo Arrivo N. 6976/2025 del 19-03-2025
Doc. Principale - Class. 14.1 - Copia Documento

documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, al fine dell'inserimento degli stessi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

- **che** l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile dell'Ente;
- **che** verranno prodotti gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
- **che** con la deliberazione della Giunta Comunale n.24 del 26.02.2025, recante per oggetto: "STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI COMUNE DI CARLENTINI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. ANNO 2025." vengono individuate le aree oggetto di alienazione;
- **che** la proposta di deliberazione del consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2025 Area IV Territorio e Ambiente – Attività Produttive – Patrimonio alla quale risulta allegata la relazione di stima dell'Ufficio competente in data 17/01/2025, quantifica complessivamente l'importo che presumibilmente potrà essere introitato per l'anno 2025 in € 720.627,60 (euro settecentoventimilaseicentoventisette/60)

Visti

- l'art. 239 del D. Lgs. N. 267/2000;
- Lo Statuto Comunale;
- Il regolamento comunale approvato con del. di C.C. 9/2010 ed integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 08/10/2021;
- il parere favorevole di Regolarità Contabile, reso dal responsabile dell'Area II Economico-Finanziaria, Dott.ssa Milena Sorbello;
- il parere favorevole di Regolarità Tecnica, reso dal Responsabile Area IV - Territorio e Ambiente - Attività Produttive – Patrimonio, Salvatore Palermo;

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

esprime

parere **favorevole** sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 18/03/2025 così come indicata in oggetto

F.L.C.S. alle ore 20,10 del 18/03/2025

Il Collegio dei Revisori

* F.to Dott. Antonino Merillo

* F.to Dott. Francesco Parisi

* F.to Dott. Vittorio Russo

*Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art.3, comma 2 D.Lgs.39/1993



CITTA' DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

**Proposta di Deliberazioni del Consiglio Comunale
n. 6 del 18-03-2025**

Area IV - Territorio e Ambiente - Attivita' Produttive - Patrimonio

OGGETTO: STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49 e 147 bis c.1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

ANNOTAZIONI:

Li, 18-03-2025

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
Area IV - Territorio e Ambiente - Attivita' Produttive - Patrimonio
SALVATORE PALERMO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005



CITTA' DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

**Proposta di Deliberazioni del Consiglio Comunale
n. 6 del 18-03-2025**

Area IV - Territorio e Ambiente - Attivita' Produttive - Patrimonio

OGGETTO: STIMA DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. - ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DELLE AREE EDIFICABILI E NON, E DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI PROPRIETA' COMUNALE. - VERIFICA DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE ALL'INTERNO DEL PPA "MADONNA DELLE GRAZIE" CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE. PROVVEDIMENTI PER L'ANNO 2025.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Si esprime parere Favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

ANNOTAZIONI:

Li, 18-03-2025

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
Area II - Economico-Finanziaria
MILENA SORBELLO**

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005