



COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA

Provincia di Catania

Originale di deliberazione della Giunta Municipale

DATA 28/04/2016

N. 40

Oggetto: Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU/TASI per l'anno 2016.

L'anno duemilasedici, il giorno ventotto del mese di aprile alle ore 17,30 e seguenti, nel Palazzo Municipale, convocata con le prescritte modalità, si è validamente riunita la **GIUNTA MUNICIPALE**.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto sono presenti:

	SI	NO
1. CORSARO CARMELO	X	
2. CHIARENZA CARMELO		X
3 SGROI SEBASTIANO	X	
4. ALBO IVAN	X	
5. ZITELLI TEA	X	

Presiede il Sindaco
Dott. Carmelo Corsaro

Partecipa alla riunione
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Bianca Impallomeni

LA GIUNTA MUNICIPALE

Su invito del Sindaco:

VISTA la proposta di deliberazione entro riportata n. 40 del 26/04/2016;

VISTO che sulla stessa sono stati richiesti ed acquisiti i pareri di cui all'art. 53 della legge 8 giugno 1990 n. 142, così come recepito dalla L.R. n.48 del 11.12.1991 e dalla L.R. n.30/2000, art.12, riportati in calce alla proposta che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

Con voti unanimi,

DELIBERA

Di approvare la proposta come entro riportata

Successivamente, con separata ed unanime votazione.

DELIBERA

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva

Premesso che:

- l'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta e disciplinata dagli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, della Legge n. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) ha disposto, a far data dal 1° gennaio 2014, l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC);

Visto l'art. 10 del Regolamento per la disciplina della IUC, approvato con deliberazione di C. C. n. 25 del 30/07/2014 e modificato con deliberazioni C.C. n. 16 e 17 del 29/07/2015;

Visto l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che testualmente recita:

"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello censale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

Considerato che l'art. 11-quaterdecies, comma 16, della Legge n. 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della Legge n. 248/2006 sanciscono che "un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

Vista la circolare del Ministero delle Finanze n. 296/E del 31/12/1998, con la quale si chiarisce che l'esercizio della facoltà del Comune di determinare i valori delle aree fabbricabili costituisce una sua limitazione del potere di accertamento, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita dall'ente;

Ritenuto precisare che i valori determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la citata circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere minimo e di indirizzo di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

Vista la deliberazione di G.M. n. 111 del 26/11/2015 ad oggetto "Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2015";

Considerato che in data 20/04/2016 è stata trasmessa al servizio "tributi" la relazione Prot. n. 7781 del 20/04/2016, prodotta dall'Ing. Salvatore Pennisi, in qualità di tecnico dell'ufficio di Staff, relativamente alla stima del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2016, ai fini di cui trattasi ed inserita nel presente atto deliberativo, per formarne parte integrante e sostanziale;

Tenuto conto che occorre procedere all'approvazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2016;

Visti:

- la L.R. n. 48/91, come modificata ed integrata dalla L.R. n. 30/2000;
- la L.R. n. 44/91;
- il D.lgs.n. 267/2000;
- l'Ord. Amm.vo EE.LL. della Regione Siciliana;

DELIBERA

1. di **considerare** quanto esposto in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **approvare** e fare proprie, *al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio*, la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU/TASI per l'anno 2016, come indicati nella tabella di cui all'allegato A), che qui si intende integralmente riportato per formare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. di **dare atto** che i valori così determinati, di cui al punto precedente, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
4. di **non procedere** ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli di cui al punto 2. del presente dispositivo;
5. di **dare atto** che non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati con la presente delibera.
6. i **valori** delle aree fabbricabili approvati con il presente atto, se non modificati, si intendono applicabili per gli anni successivi.
7. **dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91.



**COMUNE DI SAN GREGORIO DI
CATANIA**
Provincia di Catania

P.zza Marconi, 11; Tel.: 0957219111; Fax: 0957212342, Cod. Fis.: 93006870872

Prot. n. ⁹2281 del 20.06.2016

Al Sindaco
Al Segretario Generale
Al Responsabile Area territorio
e patrimonio immobiliare
Al Responsabile Area economica
SEDE

Oggetto: Analisi variazione valori aree edificabili anno 2016
Comune di San Gregorio di Catania.

Al sottoscritto dott. ing. Salvatore Pennisi in qualità di Tecnico dell'ufficio di Staff, è stato affidato il compito di valutare la variazione percentuale dei valori delle aree edificabili per l'anno 2016, a partire da quelli già calcolati per l'anno 2015.

Allo scopo di ottemperare a quanto richiesto, lo scrivente ha analizzato i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per valutare gli andamenti delle compravendite per l'anno 2015 in relazione a quelle, dello stesso periodo, dell'anno precedente.

In particolare sono stati valutati dapprima i dati relativi all'intero territorio nazionale, successivamente quelli riguardanti il sud e le isole per poi scendere più nel dettaglio dei dati relativi alla provincia di Catania e specificatamente a quelli del comune di San Gregorio di Catania per i quali



valuteremo anche le variazioni delle quotazioni degli immobili.

Analizzando i dati riferiti all'intero territorio nazionale riscontriamo un clima di ripresa, trainato soprattutto dai dati provenienti dalle aree del nord, che portano il NTN (numero di transazione normalizzato) ad un +8.8% rispetto l'anno precedente.

Anche i dati relativi alle aree del sud Italia e isole, fanno registrare una tendenza alla crescita del numero delle transazioni immobiliari nel periodo considerato. Analizzando però i dati si rileva come i dati attinenti ai singoli settori (commerciale, residenziale, ecc) siano disomogenei, andando da un +10.0% del settore residenziale ad un -7.7% del settore terziario. Tali dati confermano comunque un segno di stabilizzazione tendente ad una crescita del mercato immobiliare, anche se con differenze notevoli da settore a settore.

Analizzando i dati OMI relativi al territorio della provincia catanese si conferma la tendenza alla crescita del numero di transazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, ma con una percentuale ridotta: +1.4%. Nella provincia catanese il numero di transazioni rimane comunque alto rispetto alle altre provincie siciliane, risultando secondo solo a quello della provincia di Palermo.

Discorso differente è invece quello legato ai valori delle quotazioni immobiliari: la quotazione media sull'intera provincia di Catania riporta una variazione negativa (-2.7%) su base annua, dato piuttosto negativo confrontato con le variazioni (pur negative) rilevate nelle altre provincie. Questo dato ha sicuramente influenzato il trend positivo nel numero di transazioni effettuate.

La disomogeneità statistica permane anche all'interno dell'Interland



Catanese, dove il comune di San Gregorio di Catania registra un calo delle transazioni immobiliari (-23.50%) mentre salgono quelle di altri comuni limitrofi dove il costo degli immobili è mediamente più basso.

Si mantiene comunque uniforme per l'Hinterland Catanese la diminuzione delle quotazioni. In particolare a S. Gregorio si registrano valori negativi nelle variazioni percentuali delle quotazioni del -2.9% (2015 su 2014).

Dalla distribuzione di valori medi di mercato per le zone OMI del comune di S. Gregorio di Catania si ottengono i seguenti valori percentuali di differenza tra i periodi di riferimento (2015 su 2014):

Zona OMI	Tipologia	Valori medi (€/mq)				Differenza
		Residenziale	Commerciale	Produttivo	Terziario	
		2015 2014	2015 2014	2015 2014	2015 2014	
D1 Periferica/MACELLO- CARCARA- IMMACOLATA- EUROPA-GELATUSI	Abitazioni civili	1400 1450*	-	-	-	-3.45 %
	Abitazioni di tipo economico	1075 1150*	-	-	-	-6.52 %
	Autorimesse	1025 1050*	-	-	-	-2.38 %
	Box	1300 1350*	-	-	-	-3.70 %
	Posti auto scoperti	-	-	-	-	0.00 %
	Ville e villini	1875 1700*	-	-	-	10.29 %
	Magazzini	-	900 900*	-	-	0.00 %
	Negozi	-	1600 1800*	-	-	-11.11 %
	Laboratori Uffici	-	-	-	1400 1450*	-3.45 %
B1 Centrale/CENTRO STORICO: UMBERTO,RUA,CARLO ALBERTO,ULIVI	Abitazioni civili	1375 1450*	-	-	-	-5.17 %
	Abitazioni di tipo economico	1150 1150*	-	-	-	0.00 %
	Autorimesse	1050 1050*	-	-	-	0.00 %
	Box	1350 1350*	-	-	-	0.00 %



	Posti auto scoperti	-	-	-	-	-
	Ville e villini	1575 1700*	-	-	-	-7.35 %
	Magazzini	-	900 900*	-	-	0.00 %
	Negozi	-	1600 1800*	-	-	-11.11 %
	Laboratori	-	-	-	-	-
	Uffici	-	-	-	1400 1450*	-3.45 %
D2 - Periferica/CONTRADA CERZA - CARRUBBAZZA, SGROPPILO,XX SETTEMBRE	Abitazioni civili	1725 1725*	-	-	-	0.00 %
	Abitazioni di tipo economico	1325 1325*	-	-	-	0.00 %
	Autorimesse	1075 1075*	-	-	-	0.00 %
	Box	1450 1450*	-	-	-	0.00 %
	Posti auto scoperti	-	-	-	-	-
	Ville e villini	1900 1950*	-	-	-	-2.56 %
	Magazzini	-	900 900*	-	-	0.00 %
	Negozi	-	1700 -*	-	-	-
	Uffici	-	-	-	1725 1725*	0.00 %

In tabella sono indicati i valori medi ricavati tra il valore max e il valore min dell'OMI del 2° semestre 2015

*Nell'anno 2015 l'OMI ha cambiato la perimetrazione delle zone e dei codici delle aree all'interno del comune. Pertanto i dati riportati per l'anno 2014 si riferiscono ai valori medi dell'ex Zona B1 sovrapponibile in parte ad oggi con le nuove zone B1 e D1

Al fine di definire la valutazione dei valori per le singole aree edificabili, oltre a quanto fin qui evidenziato, si deve tenere in considerazione che è in atto l'aggiornamento del PRG con la definizione dello schema di massima del Piano.

A tal proposito si evidenzia come le modifiche previste all'assetto urbanistico, sulla scorta delle direttive ricevute dal Consiglio Comunale (delibera consigliare n. 11 del 02/04/2015) vanno nella direzione di evitare un aumento della popolazione oltre quello già programmato nel precedente PRG prevedendo politiche di miglioramento della viabilità, dei servizi e la valorizzazione del patrimonio naturale e



antropico esistente. Tali indicazioni, di fatto, garantiscono il mantenimento di un "numero chiuso" di aree edificabili e conseguente mantenimento del valore delle stesse.

In ultimo, è il caso di evidenziare che il prezzo dell'edificato si ripercuote sul valore dei suoli in misura diversa a seconda delle caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche del sito, ma soprattutto in relazione della ZTO di appartenenza. La ZTO, infatti, influenza fortemente i valori dei terreni in quanto, a seconda delle prescrizioni relative alla zonizzazione, l'edificazione potrebbe risultare più o meno onerosa e apportare, di riflesso, variazioni diverse alle percentuali di permuta e/o ai profitti realizzabili.

Valutando quindi i dati statistici tendenziali delle agenzie immobiliari, (sia in termini di variazione di prezzo che di numero di transazioni) confrontandoli con le variazioni di prezzo dell'edificato (nuovo) in zone comparabili per indice di edificabilità con le aree libere del Comune di San Gregorio di Catania e tenuto conto degli altri fattori analizzati, può considerarsi un sostanziale equilibrio nei valori dei settori residenziale e commerciale, mentre si conferma la tendenza al ribasso dei settori produttivo e terziario.

Nella successiva tabella vengono riassunti i nuovi valori delle aree edificabili e le variazioni percentuali zona per zona, rispetto ai valori definiti per l'anno precedente.



Tabella valori Aree Edificabili anno 2016

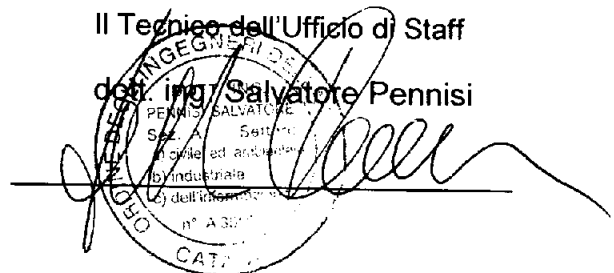
Z.T.O.	Micro zona	Valore (2015)	Variazione %	Valore (2016)
B1	1	€ 124,34	0,00%	€ 124,34
B2	1	€ 93,25	0,00%	€ 93,25
C1a	1	€ 165,99	0,00%	€ 165,99
C1b	1	€ 135,58	0,00%	€ 135,58
C1c	1	€ 69,38	0,00%	€ 69,38
C3	1	€ 52,03	0,00%	€ 52,03
C4	1	€ 54,32	0,00%	€ 54,32
C5	1	€ 87,23	0,00%	€ 87,23
C6	1	€ 87,23	0,00%	€ 87,23
B1	2	€ 142,43	0,00%	€ 142,43
B2	2	€ 115,04	0,00%	€ 115,04
C1a	2	€ 192,23	0,00%	€ 192,23
C1b	2	€ 176,26	0,00%	€ 176,26
C1c	2	€ 82,58	0,00%	€ 82,58
C2	2	€ 185,66	0,00%	€ 185,66
C3	2	€ 73,22	0,00%	€ 73,22
C4	2	€ 55,69	0,00%	€ 55,69
C5	2	€ 103,43	0,00%	€ 103,43
C6	2	€ 103,43	0,00%	€ 103,43
Meliddi Sottano	3	€ 272,07	0,00%	€ 272,07
E1	tutte	€ 26,16	0,00%	€ 26,16
E2	tutte	€ 26,16	0,00%	€ 26,16
D1	tutte	€ 58,69	-2,00%	€ 57,52
D2	tutte	€ 68,05	-4,00%	€ 65,32
D3	tutte	€ 44,65	-4,00%	€ 42,87
G1	tutte	€ 64,56	-4,00%	€ 61,97
G2	tutte	€ 70,94	-4,00%	€ 68,10
G3	tutte	€ 65,98	-4,00%	€ 63,34

Tanto si doveva.

San Gregorio di Catania, 12/04/2016

Il Tecnico dell'Ufficio di Staff

dot. ing. Salvatore Pennisi



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

IL PRESIDENTE
Dott. Carmelo Corsaro

L'ASSESSORE ANZIANO
Geom. Sebastiano Sgroi



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Bianca Impallomeni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione venne pubblicata all'Albo Pretorio On-Line dal 29/4/2016 al 14/5/2016

Contro la stessa non furono presentati reclami a questo ufficio entro dieci giorni dall'affissione della deliberazione all'Albo Pretorio On-Line.

In fede

Dalla Residenza Municipale, li _____

Il Segretario Generale