

# COMUNE DI SCALEA

(PROVINCIA DI COSENZA)

<b>DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE</b>	Originale
N° 19 del 20.05.2014.	Copia

OGGETTO: Revisione valore aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2014.

L'anno duemilaquattordici, il giorno venti del mese di maggio alle ore 15,50 nella Residenza Municipale si è riunita la Commissione Straordinaria nominata con decreto del Presidente della Repubblica del 25.02.2014, ai sensi del D.Lgs.n° 267/2000, nelle persone dei Sigg.ri:

	Presente	Assente
1) Dott.ssa Maria Teresa Cucinotta -Prefetto	S/	
2 ) Dott. Roberto Esposito - Vice Prefetto	S/	
3 ) Dott. Rosario Fusaro- Dirigente Fascia II Area I.	S/	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Umberto Greco con funzioni consultive e referenti, ai sensi dell'art.97 del D.Lgs 267/2000;

Assume la presidenza il Prefetto dott.ssa Maria Teresa Cucinotta;

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i componenti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Proponente: Responsabile Settore VI° Urbanistica e Demanio

**PREMESSO:**

- che con deliberazione della Giunta Comunale n°168 del 10.11.2011, la Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico deliberava i valori di mercato delle aree edificabili del Comune di Scalea con riferimento alla data del 01.01.2011, ai sensi dell'art.5 del D.Lgs. n°504/1992;

- che Con deliberazione della Giunta Comunale n°68 del 28.05.2013 si provvedeva alla revisione dei valori per l'anno 2013;

**RILEVATO**, che per effetto dell'art.5, comma 5 del medesimo D.Lgs. n°504/1992, per le aree fabbricabili il valore é costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**VISTO** il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale n°6 del 17.02.2010;

**VISTA** la relazione di stima dei terreni edificabili redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta delle indicazioni di cui all' dell'art.5, comma 5 del D.Lgs. n°504/1992 allegata alla presente per farne parte sostanziale ed integrante;

**DATO ATTO** che in base alla relazione di stima suddetta risulta necessario adeguare i valori venali dei singoli ambiti territoriali del PSC al fine di adeguarli alle mutate condizioni di mercato, tenendo conto altresì degli obiettivi fattori intrinseci ed estrinseci che per ogni zona partecipano a determinare il più probabile ed attinente valore di mercato;

**VISTA** la Legge n°248/2005 di conversione del D.L. 30.09.2005 n°203 ed in particolare l'art. 11 quaterdecies comma 16^ che stabilisce che "ai fini dell'applicazione del Decreto Legislativo 30.12.1992, n°504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area é da considerare comunque fabbricabile se é utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

**VISTO**, inoltre l'art.36 comma 2^ del D.L.4.7.2006 n°223, convertito con modificazioni nella Legge 04.08.2006 n° 248, che ha stabilito ai fini anche della presente imposta, che un'area é da ritenersi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione da parte della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

**CONSIDERATO** che é compito del Comune, in osservanza della summenzionata normativa di settore e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti anche relativamente alle aree fabbricabili;

**VISTO** il D.Lgs. 15.12.1997 n°446, che all'art. 59, comma 1 lettera g), stabilisce la potestà regolamentare da parte dei Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

**VISTO** che quanto espresso nella presente deliberazione si considera a valere dal primo gennaio 2014 e comunque anche a valere sulle situazioni pendenti alla data di adozione della stessa;

**VISTO** il D.Lgs. n° 504/1992 e ss.mm. ed ii.;

**VISTO** il Decreto Legislativo n°267 del 18 agosto 2000 e successive modifiche;

**VISTO** l'art. 25 bis del vigente statuto comunale;

**VISTO** la normativa di legge in materia;

**PROPONE**

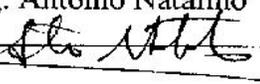
1. di approvare la relazione di stima di stima dei terreni edificabili redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla scorta delle indicazioni di cui all' dell'art.5, comma 5 del D.Lgs. n°504/1992 allegata alla presente sotto la lettera "A" per farne parte sostanziale ed integrante;
2. di dare atto che i valori di riferimento di cui alla relazione allegata alla presente hanno vigore dalla data del 1 gennaio 2014;
3. di dare atto che la presente non comporta spesa per l'Ente;



IL PROPONENTE  
Responsabile Settore VI°  
Ing. Pasquale Latella

**OGGETTO:- Revisione valore aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2014.=**

**PARERI**

<p><b>Parere sulla regolarità tecnica</b> ai sensi dell'art. 49 - comma 1°- del Dec. Lgs. 18 agosto 2000, n.267</p> <p><i>Parere <u>Favorevole</u></i></p> <p>Scalea addì <b>20/05/2014</b></p>	<p><b>Il Responsabile del Servizio</b> Ing. Pasquale Latella</p> 
<p><b>Parere sulla regolarità contabile</b> ai sensi dell'art. 49 - comma 1°- del Dec. Lgs. 18 agosto 2000, n.267</p> <p><i>Parere <u>Favorevole</u></i></p> <p>Scalea addì <b>20/05/2014</b></p> <p>Responsabile procedimento funzione contabile Martina</p>	<p><b>Il Responsabile dell'Ufficio</b> <b>Ragioneria</b> Rag. Antonio Natalino</p> 

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta in oggetto;  
Visti i pareri favorevoli resi sulla proposta di deliberazione dai responsabili dei servizi interessati;  
Visto il Decreto Legislativo n°267 del 18 agosto 2000 e successive modifiche;  
Visto l'art. 25 bis del vigente statuto comunale;  
Vista la normativa di legge in materia;

**DELIBERA**

1. Di approvare, come approva, la proposta di deliberazione riportata in premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui espressamente richiamata, confermata e trascritta.

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

Successivamente, riscontrata l'urgenza di provvedere in merito, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 D. Lgs. 267/2000.

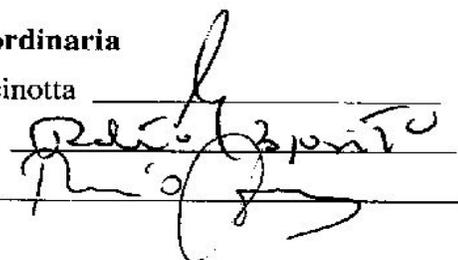
La presente deliberazione viene letta approvata e sottoscritta

**La Commissione Straordinaria**

Dott.ssa Maria Teresa Cucinotta

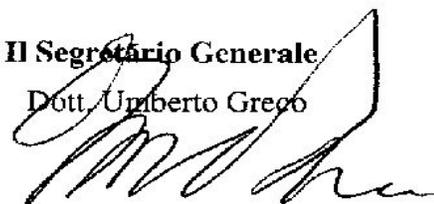
Dott. Roberto Esposito

Dott. Rosario Fusaro



**Il Segretario Generale**

Dott. Umberto Greco



\*\*\*\*\*

**SI ATTESTA**

-Che la presente deliberazione è stata trasmessa all'Albo Pretorio il giorno 21-05-2014  
per la prescritta pubblicazione di gg. 15 – art.124, comma 1, D.Lgs 267/2000;

- - Che la stessa è immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 del Testo Unico  
delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

Scalea, li 21-05-2014



IL RESPONSABILE  
SERVIZIO SEGRETERIA - PERSONALE  
(Annunziata Naccarato)

E' copia conforme all'originale depositato in Segreteria

Scalea, li 21-05-2014



IL RESPONSABILE  
IL RESPONSABILE  
SERVIZIO SEGRETERIA - PERSONALE  
(Annunziata Naccarato)

ALLEGATO "A"



# COMUNE DI SCALEA

(Provincia di Cosenza)

Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica e Demanio

RELAZIONE DI STIMA TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (Anno 2014)  
ALLEGATA DELIBERAZIONE N. 19 DEL 20-05-2014  
DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI  
DELLA GIUNTA COMUNALE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Giampaolo D'Alessandro



IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA E DEMANIO  
Ing. Pasquale Latella



## PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione delle aree fabbricabili riferita all'anno 2014, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale delle aree fabbricabili.

Con l'art. 59 del D.Lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta (municipale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, *“in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*

Una puntualizzazione importante è stata compiuta con la risoluzione Ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno essere realizzati dei fabbricati. Si afferma, infatti, che *“sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale.”*<sup>3</sup>



Per quanto attiene alle aree edificabili, nulla è variato con l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ai sensi dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

L'ultimo atto da parte del Comune, con il quale si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili è la Deliberazione di Giunta Comunale n° 68 del 28/05/2013.

### SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico vigente del Comune di Scalea.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Strutturale Comunale vigente del Comune di Scalea approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 17.02.2010;
2. definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo

conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

### CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Scalea, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

✓ la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;

✓ nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;



3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);

Prima di ogni considerazione di carattere tecnico - estimativo è doveroso precisare che allo stato attuale lo strumento urbanistico vigente P.S.C. contempla all'interno di esso anche aree soggette a Piani Attuativi Unitari ancora in fase di approvazione, quindi non ancora edificabili direttamente. Detto ciò, si è proceduti alla determinazione del valore unitario di base del terreno edificabile, considerando le potenzialità edificatorie del suolo attraverso gli indici edificatori stabiliti nel PSC, secondo i seguenti parametri elencati in appresso.

1. **St** (Superficie terreno lotto edificatorio unitario fabbricato unifabliare espressa in m<sup>2</sup>) ;
2. **Ift** (indice di fabbricabilità territoriale espresso in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>);
3. **Vr** (Volume realizzabile espresso in m<sup>3</sup>);
4. **Hu** (Altezza utile espressa in m);
5. **Sr** (Superficie realizzabile espressa in m<sup>2</sup>);
6. **Ccfmi** (Costo costruzione fabbricato assunto dal mercato immobiliare OMI e variabile in funzione della destinazione d'uso del fabbricato a €/m<sup>2</sup>);
7. **Vf** (Valore fabbricato espresso in €);
8. **Cpt** (Coefficiente percentuale terreno variabile espresso tra un range dal 10% al 30%);
9. **Vate** (Valore area terreno edificatorio espresso in €);
10. **Vub** (Valore unitario base €/m<sup>2</sup>).

Ai fini della determinazione del Valore unitario base, si è proceduto con seguenti formule:

A) Calcolo della superficie realizzabile  
 $Sr = (St \times Ift) / hu;$

B) Valore fabbricato  
 $Vf = Sr \times Ccfmi \text{ (€/m}^2\text{)};$

C) Valore area terreno edificatorio  
 $Vate = Vf \times Cpt;$

D) Valore unitario base  
 $Vub = Vate / St$

Il valore così ottenuto (**Vub**) rappresenta il valore unitario base del terreno edificabile in funzione degli indici edificatori, per ottenere la stima a mq. dell'area fabbricabile occorre applicare al suddetto valore unitario base del terreno edificabile dei coefficienti correttivi che tengano conto: della ubicazione, idoneità alla costruzione dell'aria e della immediata o meno possibilità di edificabilità del suolo.

Di seguito si riportano tabellati i suddetti coefficienti :



**K1 - Coefficiente di ubicazione legato alla distanza dell'area dal centro cittadino secondo la tabella che segue:**

FOGLIO DI MAPPA	COEFFICIENTE K1
1	1
2	0,8
3	0,6
4	0,7
5	0,6
6	1
7	0,8
8	0,6
9	1
10	0,8
11	1
12	1
13	0,7
14	0,8
15	0,9
16	0,7
17	0,7
18	0,7

**K2 - Coefficiente di idoneità alla costruzione dell'aria**

FOGLIO DI MAPPA	COEFFICIENTE K2
1	0,8
2	0,8
3	0,7
4	0,7
5	0,8
6	0,7
7	0,8
8	0,8
9	1
10	0,9
11	1
12	1
13	0,9
14	1
15	1
16	0,9
17	1
18	1



**K3 - Coefficiente legato alla immediata o meno possibilità di edificabilità del suolo**

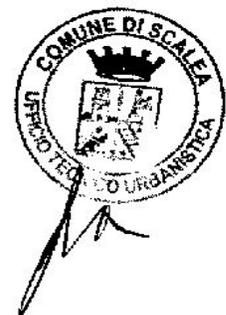
Foglio di Mappa n°	Ambito residenziale con intervento indiretto	Ambito residenziale con intervento Diretto ex lottizzazione approvate	Ambito per attività industriali e commerciali	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	Ambito per i nuovi insediamenti a standard	Ambito per i nuovi insediamenti a seervizi e attrezzature turistiche
1	0,80	0,90	1,00	0,90	0,50	0,90
2		0,90		0,90		0,90
3					0,50	
4	0,80	0,90		0,90	0,50	0,90
5	0,80			0,90	0,50	
6	0,80					
7	0,80			0,90	0,50	
8				0,90		
9	0,80					
10	0,80	0,90		0,90	0,50	0,90
11	0,80	0,90	1,00	0,90	0,50	0,90
12	0,80	0,90				0,90
13			1,00	0,90		0,90
14	0,80	0,90		0,90	0,50	0,90
15	0,80	0,90		0,90	0,50	
16						
17		0,90	1,00	0,90		
18		0,90	1,00	0,90	0,50	0,90

1. **Fp** - Foglio di mappa;
2. **Pu** - Parmetro urbanistico;
3. **ApSC** - Ambito PSC;
4. **Vup** - Valore Unitario base;;
5. **K1** - Coefficiente di ubicazione legato alla distanza dell'area dal centro cittadino;
6. **K2** - Coefficiente di idoneità alla costruzione dell'aria
7. **K3** - Coefficiente legato alla immediata o meno possibilità di edificabilità del suolo
8. **Vae** – Valore area edificabile (Espresso in €/m<sup>2</sup>).

Ai fini della determinazione del Valore unitario base, si è proceduto con seguente formula:

$$Vae = Vub \times K1 \times K2 \times K3$$

In funzione dei calcoli summenzionati si ricava la tabella di stima del valore edificabile dei terreni per come in appresso riportata.





Foglio	Parametro Urbanistico	AMBITO PSC	Superficie Terreno	Indice fabbricabili	Superficie realizzabile	Costo di costruzione e fabbricato	Valore area terreno in ragione base	Valore Unitario terreno	Librazione (K1)	INDICE		Valore a Volume €/m <sup>3</sup> in c.t.
										Moneta alla costruzione (K2)	torrenza Scallo (PAU) (K3)	
15	0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	500	0,5	250	43,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,80	36,00
	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche	500	1	500	166,67	1500	750.000,00	0,17	60,00	0,80	43,20
	2,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a standard attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.	500	2,5	1250	416,67	720	300.000,00	0,10	60,00	0,80	24,00
16	PAU	Ambito residenziale con intervento indiretto	500	0,5	250	83,33	1700	100.000,00	0,25	50,00	0,90	36,00
	0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito residenziale con intervento diretto	500	0,5	250	83,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,90	40,50
	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	500	1	500	166,67	1500	750.000,00	0,17	60,00	0,90	46,50
	2,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a standard attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.	500	2,5	1250	416,67	720	300.000,00	0,10	60,00	0,90	27,00
	PAU	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	500	0,5	250	83,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,70	28,35
17	PAU	Ambito per nuovi insediamenti a standard attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.	500	2,5	1250	416,67	720	300.000,00	0,10	60,00	0,70	8,90
	0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito residenziale con intervento diretto	500	0,5	250	83,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,70	31,50
	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	500	1	500	166,67	1500	750.000,00	0,17	60,00	0,70	31,50
	2,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a standard attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.	500	2,5	1250	416,67	720	300.000,00	0,10	60,00	0,70	21,00
	PAU	Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione	500	2	1000	333,33	750	250.000,00	0,10	50,00	0,70	35,00
18	PAU	Ambito residenziale con intervento diretto	500	0,5	250	83,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,70	31,50
	0,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti residenziali	500	0,5	250	83,33	1200	100.000,00	0,25	50,00	0,70	31,50
	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a servizi e attrezzature turistiche	500	1	500	166,67	1500	750.000,00	0,17	60,00	0,70	37,80
	2,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Ambito per nuovi insediamenti a standard attrezzature scolastiche, sportive, comunali, etc.	500	2,5	1250	416,67	720	300.000,00	0,10	60,00	0,70	21,00
	PAU	Ambito per attività industriali e commerciali per la grande distribuzione	500	2	1000	333,33	750	250.000,00	0,10	50,00	0,70	35,00

