



COMUNE DI CERAMI

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 10 del - 5 FEB. 2015

OGGETTO: Definizione dei valori applicabili alle aree edificabili ed alle aree vincolate nello strumento urbanistico per l'anno 2015, valevole anche per il periodo 2010/2014.

L'anno duemilaquindici, il giorno - 5 FEB. 2015, del mese di _____, nella Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge, con l'intervento dei Sigg.ri

			presente	assente
1.	PITRONACI	Michele - Sindaco	X	
2.	MONGIOJ	Michele - Assessore	X	
3.	GRASSO	Agata - Assessore		X
4.	MIRENDA	Antonina - Assessore	X	
5.	PROTO	Antonio - Assessore	X	

e l'assistenza del Segretario Comunale, Dott.ssa Giuseppina La Morella,

LA GIUNTA COMUNALE

Vista ed esaminata la proposta di deliberazione allegata al presente atto, corredata dai pareri espressi sensi dell'art. 12 della Legge Regionale 23 dicembre 2000, n. 30, resi favorevolmente;

Ritenuta detta proposta meritevole di approvazione e fatto proprio il contenuto formale e sostanziale della stessa;

Con voti unanimi, espressi dai presenti nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) **APPROVARE** integralmente la proposta deliberativa segnata in oggetto, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, corredata dell'unito foglio di pareri.
- 2) **DARE ATTO** che tutti i punti della proposta di deliberazione si intendono qui di seguito trascritti ed unitamente al presente costituiscono intero ed unico dispositivo.

Con successiva votazione palese, all'unanimità, la Giunta Comunale, ravvisati i motivi dell'urgenza, delibera,

- 3) **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. 3 dicembre 1991, n. 44.

%

(cancellare il punto 3 ove non ricorra)

COMUNE DI CERAMI
PROVINCIA DI ENNA

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI VALORI APPLICABILI ALLE AREE EDIFICABILI ED ALLE AREE VINCOLATE NELLO STRUMENTO URBANISTICO PER L'ANNO 2015, VALEVOLE ANCHE PER IL PERIODO 2010 – 2014.-

LA GIUNTA COMUNALE

- **VISTO** l'art. 13, comma2, del D.L. n° 201/2011, che fornisce la definizione di area fabbricabile ai fini IMU, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504: *“ per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità “*;

- **RILEVATO** che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita mediante rinvio al concetto valido per l'ICI, e che sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:

- L'art. 11 quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30/09/2005 n° 203, convertito dalla legge 02.12.2005 n° 248, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- L'art. 36 , comma2, del decreto legge 04/07/2006 n° 223, convertito dalla legge 04/08/2006 n° 248, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- **CONSIDERATO** che anche riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, del D.lgs n° 504/92, il quale stabilisce che *“ per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del Decreto Legislativo n° 504 del 1992, 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 “*;

-**Considerato** che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27.02.2008 n.41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini dell'ICI deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli edificabili;

dalla Corte di cassazione a sezione Unite, la quale, nella sentenza del 30.11.2006 n. 25506, ha chiarito che " il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formulazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (della valutazione connessa D.Lgs. 504/1992, art. 5 ,ex comma 7 al reddito domenicale risultante in catasto) quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada della edificabilità, atteso che normalmente.. già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferite alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Nella propria Sentenza, la corte di cassazione ha inoltre evidenziato " le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano ,e , quindi, lo jus aedificandi, che non puo' essere esercitato se non quanto gli strumenti urbanistici siano perfezionati ; la seconda ,invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello "ius aedificandi", fino al perfezionamento dello stesso;

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che la " equiparazione legislativa di tutte le aree che possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore", perché con la perdita della indeficabilità di un suolo si apre soltanto la porta alla valutazione in concreto dello stesso;

-CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con la individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

-RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36 comma 2 legge 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico avvenuta con l'approvazione da parte della Regione Siciliana -assessorato Territorio ed ambiente (Ottobre 2009);

-CONSIDERATO che a decorrere da tale data, il Comune era tenuto ,ai sensi dell'art. 31, comma 20 della legge 289/2002 ,a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

-TENUTO CONTO che l'amministrazione comunale per gli anni 2009/2014 non ha fissato i valori minimi delle aree fabbricabili né è stato provveduto alle comunicazioni previste dall'art. 31 comma 20 della legge 289/2002;

-CONSTATATA la necessità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti ai sensi della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del decreto legislativo 15.12.1997 n° 446;

- RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2015, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento;

- RAVVISATA l'esigenza, in esecuzione delle precitate norme legislative e regolamentari, di determinare i valori medi delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare le procedure di accertamento IMU e nel contempo, limitare l'insorgenza del contenzioso;

-VISTO il vigente Piano Regolatore Generale di questo comune adottato con deliberazione consiliare ed approvato con Decreto assessoriale n° 1016 / DRU del 05/10/2009 ;

-Ritenuto pertanto necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale non soltanto con riferimento all'anno 2015, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti ma anche per supportare l'ufficio tributi con

riferimento a tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria ai fini ICI nello svolgimento di tale attività.

-DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio Tecnico Comunale, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a secondo dei diversi ambiti urbanistici previsti nel P.-R.G. vigente come risulta dall'allegata relazione di stima redatta dal responsabile dell'Area Tecnica

Allegata al presente atto sub A. per farne parte integrante e sostanziale

-RITENUTO dover recepire i valori così espressi, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell'imposta Municipale propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2012 nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. per gli anni pregressi; (2010-2011)

-Precisato che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze di mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare I.C.I. ed IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

-PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso non si ritenessero congrui i minor valori ivi indicati;

Precisato infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

- VISTI:

- la legge n° 142/1990, come recepita in Sicilia;
- il decreto legislativo 165/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- il decreto legislativo 267/2000;
- lo statuto comunale;

- VISTO l'ordinamento amministrativo degli Enti Locali vigente in Sicilia;

-Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico contabile, resi dai rispettivi funzionari responsabili

DELIBERA

1. La superiore premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. **Individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria a decorrere dall'anno 2015 sulla base della tabella riepilogativa (all. A) che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.-**
3. Dare atto che la tabella (All.B) individua le aree edificabili individuate dal PRG vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'imposta municipale propria, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata.
4. Approvare, a fronte dei valori individuati per l'anno 2015 ed a seguito di apposita valutazione comparativa con analoghi valori individuati in relazione all'anno 2010, la seguente griglia di valori progressivi relativi a tutti gli anni di imposta ancora accertabili .

(2010-2014),al fine di agevolare l'attività di verifica da parte dell'Ufficio Tributi e l'eventuale ravvedimento da parte dei contribuenti:

- anno 2014 valore deliberato - 2%
- anno 2013 valore deliberato - 5%
- anno 2012 valore deliberato - 8%
- anno 2011 valore deliberato - 10%
- anno 2010 valore deliberato - 15%

5) Stabilire che:

-eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi;

-ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree possedute, a seguito di presentazione al comune di apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto di accertamento del maggior valore, nel caso in cui si ritenessero congrui i minor valori ivi indicati.

-A tal fine, i contribuenti dovranno dichiarare e sottoscrivere eventuali specificità e vincoli delle aree edificabili possedute, entro novanta giorni dall'invio di apposita comunicazione da parte del Comune, sulla base di apposito modello predisposto dall'ufficio tributi ed a sua volta allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante (All.C).

-a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.

-nell'esecuzione dell'accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale art.5,comma 4 D.lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostano di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea, per cui ai sensi dell'art. 10 della legge 212/2000, non verranno applicate né sanzioni né interessi, ove l'imposta corrisposta dal contribuente abbia rispettato tale scarto del 10%,che non costituisce per altro una franchigia, per cui, in caso di omesso versamento, ovvero nel caso l'imposta corrisposta dal contribuente abbia superato lo scarto massimo del 20% rispetto ai valori individuati dal Comune, al contribuente saranno regolarmente applicate sanzioni ed interessi sull'intera maggiore imposta accertata sulla base di quanto disposto dalla normativa vigente;

6) Stabilire infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte dell'Ufficio tributi ai fini I.C.I. per gli anni pregressi 2010-2011 e dell'IMU dal 2012 , dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultano evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;

7) Dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune di Cerami.

8)dichiarare il provvedimento deliberativo immediatamente esecutivo stante l'urgenza di procedere all'approvazione del bilancio comunale di previsione per l'anno 2015;

COMUNE DI CERAMI

AREA TECNICA

Gennaio 2015

Oggetto: Relazione di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale da utilizzare ai fini I.M.U.- Anno 2015 -applicabili anche per il periodo 2010/2014

PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2014-2015, riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel vigente piano regolatore generale.

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 che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale propria) e 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 e contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. (Piano regolatore generale), approvato con Decreto Assessoriale nr. 1016/DUR del 05.10.2009, pone le basi per il futuro sviluppo del territorio e rappresenta il propulsore per lo sviluppo socio-economico della comunità di Cerami, si realizza attraverso le direttive indicate nel Documento di Piano e 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

Trasformazione e Ambiti del Tessuto consolidato , le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative (Indice densità edificatorie).
Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del Prg. (in particolare la legenda esplicativa della tavola PRG 3.7 - Norme di attuazione e 4.1 (regolamento edilizio) si possono individuare i vari ambiti urbanistici definiti come nello schema sottostante:

AMBITO PRG		
Denominazione zone urbanistiche attribuite dal Piano REGOLATORE GENERALE	ART. NORMATIVA	ULTERIORI SPECIFICAZIONI
Zona territoriale omogenea "A" centro storico urbani di antica formazione	Art. 21 Nda (norme di attuazione) tav. 3.5 prg	hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate ; sono prive di indice di fabbricabilità mentre è prevista una possibilità edificatoria secondo le prescrizioni esecutive del piano particolareggiato limitata alla realizzazione delle volumetrie ivi previste.
ZONA A" Puntuale ed area di pertinenza	Art. 22 nda -tav.3.1 - 3.2- 3.3- 3.4 prg	Comprende in prevalenza manufatti, bagli, casene, masserie case agricole mulini manufatti a servizio dell'agricoltura ubicate all'esterno del perimetro urbano. Edificabilità riferita alle aree di pertinenza con ampliamento fino ad un massimo del 30 % della cubatura esistente e per non più di mc. 300.
ZONA B -residenziale di completamento e saturazione	Art. 26 nda	Si trovano all'interno del tessuto edificato combinato al nucleo antico in zone già completamente urbanizzate; edificazione per singola concessione edilizia - densità edilizia mc.5,00/mq. Lotto superiore a 200 mq. 9,00 mc/mq. Per lotti inferiore a 120mq. Con volumetria max di mc. 1000 per lotti tra 120 e 200 mq.
ZONA C1- zona residenziale di nuova espansione	Art. 27 nda	Comprende le aree del territorio destinate a nuova edificazione quale zona di espansione dell'abitato.
ZONA D1- zone attività produttive compatibili con i vincoli di cui al D.lgs. 490/99	Art.31 .1 nda	In tali aree è perseguita la riconversione funzionale, attraverso la dismissione delle attività produttive esistenti, con altre attività produttive compatibile con i vincoli di cui al D.lgs. 490/99.
Zona DA- zone attività produttive artigianali non moleste .	Art. 31.2 nda	Aree destinate per insediamento di attività produttive non moleste anche con attività di commercializzazione espositiva e distributiva al pubblico- con gli indici e parametri riportati nel piano particolareggiato allegato al prg.
Zona DB- zone attività produttive connessi all'attività rurale ,turistiche e ricreative.	Art. 31.3 nda	Aree destinate per l'insediamento attività produttive compatibili con attività turistiche, ricreative, ricettive connessi con attività rurale con edificazione subordinata alla redazione di p.p.
Zona Dc- zone attività espositivo fieristiche connessi all'attività rurale e zootecniche .	Art. 31.4 nda	Aree destinate ad attività espositive, distributive e fieristiche connessi al mondo rurale e zootecnico con edificazione subordinata alla redazione di p.p.
Zona "F"- F1-F2-FE-F4 - aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.	Art. 37 nda	Aree comprendenti gli spazi per la attrezzature pubbliche di interesse generale e tempo libero .
Aree per parcheggi	Art. 40 nda	

- VALORI DI RIFERIMENTO

I valori delle aree edificabili, da assumere in relazione alle attività di cui ai commi precedenti, sono quelli desumibili o dichiarati in atti notarili o nell'ambito di specifiche perizie di stima delle stesse, agli atti presso gli uffici comunali o prodotte dai soggetti interessati.

Tali valori possono essere presi a riferimento solo alle condizioni che siano stati stabiliti entro i 3 (tre) anni precedenti alla data di avvio della procedura di accertamento, e non siano nel frattempo mutate le condizioni che ne hanno definito il valore medesimo, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica.

In mancanza dei riferimenti di cui sopra, i valori delle aree edificabili sono fissati in relazione alla Tabella riassuntiva che segue.

-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.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di *dati elementari*, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc. Nel caso in questione è evidente che 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 2014), 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 fattori correttivi, (crisi occupazionale, decremento della popolazione residente, eccesso di abitazioni in rapporto al numero di residenti, che determina una eccessiva offerta di vendita e di contro la quasi totale assenza di domanda di acquisto) 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 minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "minima " 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. Tali valori, riferiti a mq. di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

centro urbano- zona B1 ex zona B2-B3-C1-D1-D3-E1.	Residenziali		PRODUTTIVO /TEZIARIO /COMMERCIALE		
	Abitazioni civili €/mq	Autorimesse €/mq.	capannoni	Uffici	Negozi
	450,00	260,00	N.r.	n.r.	n.r.

(Nr. non rilevabile)

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, stante l'attuale incertezza economica, il mancato sviluppo economico di questo territorio che come sopra accennato è caratterizzato da un lento e continuo spopolamento degli abitanti, dalla presenza di eccessiva offerta di vendita, con conseguente deprezzamento di tutti gli immobili urbani ed extraurbani ed in special modo dei suoli edificabili che in questo ultimo decennio non risultano oggetto di richiesta di acquisto né tanto meno di edificazione urbana.

Nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili riferito alle condizioni attuali come innanzi descritte del Territorio per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità 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. costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

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 , 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 remunerazione di investimenti ordinari a medio termine che si assume pari all'EURIBOR 12 mesi (2%)¹ oltre ad uno spread del 3,50% per un valore totale dell'5,5%.

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 (SLcostr.);
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. 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. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Dove:

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

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

r e il tasso di interesse

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

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 e sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente e possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella casistica residenziale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

1) DETERMINAZIONE DEL VALORE NEI SINGOLI AMBITI E SOTTOZONE TIPO .-

ZONE RESIDENZIALI NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE "" Z.To A" – Z.to AP

Sono aree comprese nel centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Cerami qualificato da insediamenti di antica formazione.

La possibilità edificatoria limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, per interventi di demolizione / ricostruzione o sostituzione edilizia, limitatamente alla realizzazione delle volumetrie esistenti . Comunque questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato.

Lo strumento urbanistico non determina uno specifico indice edificatorio, che in base alla concentrazione edilizia collocata, può essere fissato uguale o superiore a 2mc/mq.

La valutazione di queste aree, è complessa e soggettiva, andrebbe analizzata di volta in volta a seconda dei casi.

*** In relazione alle stime effettuate da questo ufficio per aree similari ,si attribuisce un valore di € . 85,00/ per metro quadrato di superficie.**

***Per le aree comprese nella Z.to A puntuale il valore come sopra fissato viene ridotto nella misura del 65% per le limitazioni in termini di volumetria , superficie utile ed ubicazione degli immobili e quindi si attribuisce un valore di € . 29,00/mq.**

2) AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B)

Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli della zona A. Queste aree si trovano in zone già completamente urbanizzate con possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire.

La volumetria riconosciuta è pari a 5,00 mc/mq. Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 5.000 mc

4 unità

Superficie realizzabile $1000 \times 5,00 = mc 5.000$ diviso 3 (altezza convenzionale) = 1666 mq

n = 3 (durata intervento edilizio diretto)

r = 0,055 (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq $1666 \times 450,00 = € . 749.700,00$

Box e accessori mq $100 \times 260,00 = € . 26.000$ - totali € . 775.700,00

V.I = (valore fabbricato . * 20%) / (1+r *n)

$(775.700 \times 20\% / 1+0.055 *3) = € . 133.167,00$

Valore terreno € 133.167 / 1000 = 133,16 €/mq. che si arrotonda ad € . 133,00 mq.-

3) AMBITI DI COMPLETAMENTO (C1)

Sono gli ambiti interclusi o di completamento, a prevalente destinazione residenziale, libere da edificazione. L'attuazione degli interventi previsti dal PRG avviene in attuazione al piano particolareggiato approvato ed annesso allo stesso strumento di pianificazione territoriale

Il volume edificabile è fissato in mc. 3,00/mq.

Per le aree già convenzionate ed in corso di attuazione occorre valutare la specifica edificabilità del lotto. In ogni caso si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree ai margini dell'ambito urbano zona B " mq stimato in €. 133,00/mq. applicando una riduzione del 55% per tener conto della ubicazione decentrata rispetto al centro urbano:

-Valore : € 133,00 x - 45% = € 59,00/mq.

Per le aree con Piano di lottizzazione da approvare e convenzionare si valuta una durata dell'intervento su 5 anni

$n = 5$ (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,055$ (tasso attualizzazione)

applicando gli stessi parametri edificatori sopraindicati per un'area ipotetica di 1000mq

-Valore Fabbricato

-Superficie lorda mq $333,33 \times 450 = € 149.998$

-Box e accessori mq $50 \times 260 = € 13.000$ totali € 162.998

$-V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$

**Valore terreno € 25.568,00 / 1000 =
25,50 €/mq.**

4) AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI PIANO PARTICOLAREGGIATO (Z.TO Da- Db- dc).-

Sono le aree artigianali di nuovo insediamento.

In queste aree la realizzazione di nuovi insediamenti artigianali si attua mediante atti di pianificazione attuativa nel rispetto dei criteri e degli indirizzi indicati nel piano particolareggiato allegato al PRG

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

1) indice di utilizz. Territoriale max = 2,00 mc/mq

2) rapporto di copertura RC max = 0,25

Per le aree produttive soggette a PA da approvare e convenzionare, in considerazione della crisi economica in atto, si valuta una durata dell'intervento su 5 anni ponendo in esame un terreno di 2000 mq, di figura geometrica regolare

superficie dell'area 2000 mq

superficie realizzabile 500mq

Superficie realizzabile = 500 mq

$n = 5$ (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,055$ (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq $500 \times 260,00 = € 130.000$

$V.I = (\text{valore fabbricato} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n) = 26.000/1.275 = € 20.392,15$

Valore terreno € $20.392,15 / 2000 = 10,20$ €/mq

In relazione alla crisi economica in essere che, in particolare nel settore produttivo, provoca distorsioni del mercato immobiliare, per la disponibilità di edifici produttivi esistenti e inutilizzati, oltre ad un sostanziale blocco sui nuovi interventi edificatori, il valore dei terreni produttivi soggetti a lottizzazione si ritiene subiscano una contrazione valutabile nel 15% sul

**valore ricavato e pertanto il valore puo' essere fissato in : € 10.20 x -15% =
€ 8.60/mq.**

5) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (D1)

In tali aree è perseguita la riconversione funzionale, attraverso la dismissione delle attività produttive esistenti mediante riconversione con attività produttive compatibili con i vincoli di cui al D.Lgs. 490/99.

L'attuazione degli interventi previsti dal PRG avviene mediante piani attuativi di lottizzazione nel rispetto dei criteri e degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Si identifica unica tipologia industriale da decentrare ubicata alla contra Mulinello, già dismesse.

Il volume edificabile è dato dall'Indice di utilizzazione Territoriale :
-0,20 mc / mq .

Si ritiene attendibile, sempre considerando il criterio del valore di trasformazione delle aree, i costi di riconversione mediante demolizione degli immobili e delle infrastrutture nonché di bonifica dell'area, determinare il valore di questi terreni applicando lo stesso valore previsto per le aree della Zona DA soggette a piano particolareggiato **fissato in € 8.60/mq.**

6) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (zona F2) (punto elisoccorso – elisuperficie –centro commerciale e mercato di quartiere)

Queste aree, localizzate nello strumento urbanistico alla contrada S. Leonardo –crocette all'interno della perimetrazione dell'area artigianale (Da-Db-Dc)sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PRG o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini IMU in dette aree si applica lo stesso valore delle aree già determinate come sopra, tenuto conto della similitudine di ubicazione esposizione ed edificabilità

A titolo orientativo per queste aree il valore viene stimato in €. 8,60 / mq

7) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (zona F4) (aree per attrezzature sportive)

Le dette aree localizzate in contrada Zuccaleo a ridosso dell'attuale campo sportivo sono quelli che il comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PRG o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa. Trattasi comunque di aree a specifica destinazione d'uso con edificabilità limitata per opere attinente la destinazione medesima.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini IMU si ritiene applicare un valore di **€. 10,00/mq.** Tenuto conto della presenza di opere di urbanizzazione (strada di collegamento- illuminazione etc).

8) AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO RICOMPRESI NEL PERIMETRO EDIFICATO CON DESTINAZIONE A " VERDE PUBBLICO ATTREZZATO- AREA PER PARCHEGGI.

Le dette aree localizzate all'interno del perimetro urbano che il comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PRG o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini IMU si ritiene applicare un valore di **€. 50,00/mq.** Tale valore tiene conto della ubicazione delle aree poste all'interno del perimetro urbanizzato, limitrofe alle aree edificabili.

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI-

I valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- per le aree con conformazioni particolari: quando l'area fabbricabile ha una capacità edificatoria complessiva inferiore a 250 mc. il valore è da **diminuire del 15%**-
- nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà **riduzione del 50%**.

***Per le aree ricadenti nella fascia di rispetto dei boschi con esclusione delle zone A e B riduzione del 20%;**

Le riduzioni non sono applicabili alle aree soggette a pianificazione attuativa.

Si specifica, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nella scheda riassuntiva che segue sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'art. 5, comma 5 D.lgs. 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'ufficio.

Va infine precisato che i valori sopra determinati non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle finanze con propria circolare n.296/E anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuta in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni. Appare a tal proposito utile evidenziare che il territorio comunale è gravato da numerosi vincoli, di natura paesaggistica, di Assetto idrogeologico (PAI); fascia di inedificabilità assoluta vincolo cimiteriale, boschivo Archeologico, di natura urbanistica (distanza dai confini, da fabbricati, dalla strade etc.) che ne determinano e limitano l'edificazione. In siffatta ipotesi appare necessario determinare alcuni coefficienti di abbattimento di tale valore in funzione appunto delle obiettive condizioni presenti in loco al fine di individuare l'effettivo valore delle aree ai fini del conteggio IMU.

In considerazione che lo strumento urbanistico vigente è stato approvato in forma definitiva a far data dal mese di Ottobre 2009 e da tale data non risultano variazioni essenziali, presi a base della presente valutazione di stima – il valore come sopra determinato per le singole aree può ritenersi applicabile anche per il periodo 2010/2014 con la seguente griglia di valori determinata a seguito di apposita valutazione comparativa con analoghi valori individuati in relazione all'anno 2010:

- Anno 2014 valore deliberato – 2%
- Anno 2013 valore deliberato – 5%
- Anno 2012 valore deliberato – 8%
- Anno 2011 valore deliberato -10%
- Anno 2010 valore deliberato -15%.

Cerami, lì 30-01.2015

Responsabile area tecnica
RESPONSABILE AREA TECNICA
Gedin/Giuliano Antonio Sebastiano



VALORI VENALI ORIENTATIVI MEDI ATTINENTI LE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'IMU – ANNO 2015 VALEVOLE PER IL PERIODO 2010/2014.

AMBITI	ART. NORMATIVA	VALORE IN €.
RESIDENZIALE		
Zona territoriale omogenea "A Centro storico di antica formazione	Art.21 Nda (norme di attuazione) tav. 3.5 prg	€. 85,00 MQ.
Zona "A" puntuale di area di pertinenza	Art. 22 Nda –tav 3.1- 3.2- 3.3- 3.4 prg	€. 29,00 MQ.
Zona "B" residenziale di Completamento e saturazione	Art. 26 Nda	€. 133,00 MQ.
Zona "C1" zona residenziale di nuova espansione con aree già convenzionate	Art. 27 Nda	€. 59,00 MQ
Zona "C1" zona residenziale di nuova espansione con PDL da approvare	Art. 27 Nda	€. 25,50 MQ
PRODUTTIVO		
Zona "D1" zona attività produttive compatibili con i vincoli di cui al D.Lgs 490/99.	Art. 31.1 Nda	€. 8,60/MQ.
Zona DA – zone attività produttive artigianali non moleste	Art. 31.2 nda	€. 8,60/MQ.
Zona DB – zone attività produttive connessi all'attività rurale, Turistiche e ricreative	Art. 31.3	€. 8,60/MQ.
Zona DC	Art. 31.4	€. 8,60/MQ.
AREA PER SERVIZI		
Zona "F2" area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (punto elisoccorso- elisuperficie – centro commerciale e mercato di quartiere)	Art.37 Nda	€. 8,60/MQ.
Zona "F4" area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (area per attrezzature sportive).	Art.37 Nda	€.10,00/MQ.
AREA VERDE PUBBLICO		
ATTREZZATO		
PARCHEGGI		



RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Giuliano Antonio Sebastiano

ELENCO AREE EDIFICABILI **Allegato "B"**
COME RISULTANTI DAL P.R.G. APROVATO CON D.D.G. 1016 DEL 05/10/2009

ZONA URBANISTICA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE INTERESSATA	DITTA INTESTATARIA
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	01	02 Casa Nasco	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	02	15 Casa Scorzone	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	55 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	56 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	13 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	06 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	60 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	5	57 Casa Calogno	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	4	13 Cipolluzzi	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	4	16 Cipolluzzi	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	4	29 Mulino Marigrega	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	6	08 Masseria pallato	Totale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	6	07 Masseria pallato	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	433 Case Stallone	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	20 Case Stallone	Intera	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	585 Case Stallone	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	365 Case Stallone	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	542 Masseria Salamome	Intera	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	7	36 Masseria Salamome	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	10	14 Masseria Pancallo	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	09	76 Masseria Pancallo	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	09	01 Masseria Pancallo	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	09	123 Masseria Pancallo	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	12	35 Mulino Grande	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	12	36 Mulino Grande	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	12	32 Mulino Grande	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	12	127 Mulino Grande	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	34	282 - 280-277 Mulino Mulinello	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	34	283 Mulino Mulinello	Parziale	
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	34	281 Mulino Mulinello	Parziale	

ZONA URBANISTICA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE INTERESSATA	DITTA INTESTATARIA
Area di pertinenza zona "A" Puntuale	31	804 Chiesa Lavina	Parziale	
"B"	43	362 367	Intera Intera	
"B"	43	702 780	Intera Intera	
"B"	43	242	Intera	
"B"	43	378 388	Intera Intera	
"C" Area lottizzazione Ex Berna Nasca Giacomo	43	727	Parziale	
"C" Area lottizzazione Ex Berna Nasca Giacomo	43	574	Intera	
"C" Area lottizzazione Ex Berna Nasca Giacomo	43	573 577 578 579	Intera Intera Intera Intera	
"C" Area lottizzazione Ex Giacobbe	43	834 626 627 622	Intera Intera Intera Intera	
"C" Area lottizzazione Ex Giacobbe	43	635 630	Intera	
"C" Area lottizzazione Gagliano / Valuto	43	539 576 581 583 538 578 584 585	Intera Intera Intera Intera Intera Intera Intera Intera	
"C" Area lottizzazione Alberti / Schillaci	31	413 541 544	Intera	
"C" Area lottizzazione Alberti / Schillaci	31	545 547	Intera	
"C" Area lottizzazione Alberti / Schillaci	31	548 550 414 546	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	440 438	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	691	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	845	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	828	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	836	Parziale	
"C" Area da lottizzare	31	979	Intera	
"C" Area da lottizzare	31	983	Parziale	

ZONA URBANISTICA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE INTERESSATA	DITTA INTESTATARIA
"Da"	29	181	Parziale	
		184	Parziale	
"Da"	29	186	Intera	
		182	Parziale	
"Da"	29	30	Parziale	
"Da"	29	150	Parziale	
"Da"	29	141	Intera	
		155	Parziale	
"Da"	29	192	Parziale	
		327	Parziale	
"Da"	29	29	Parziale	
		328	Intera	
"Da"	29	168	Parziale	
"Db"	29	181	Parziale	
"Db"	29	182	Parziale	
"Db"	29	181	Parziale	
"Db"	29	185	Intera	
"Db"	29	331	Totale	
		330	Totale	
"Db"	29	192	Parziale	
		327	Parziale	
"Db"	29	29	Parziale	
		329	Intera	
"Db"	29	184	Parziale	
"Db"	29	168	Parziale	
		359	Intera	
"Db"	29	30	Parziale	
"Db"	29	157	Intera	
		167	Intera	
"Db"	29	52	Parziale	
		150	Parziale	
"Db"	29	162	Intera	
		343	Intera	
		55	Intera	
"Db"	29	53	Parziale	
"Db"	29	155	Parziale	
		160	Parziale	
		31	Parziale	
"Db"	29	166	Intera	
		131	Intera	
		142	Intera	
"Db"	29	56	Parziale	
"Db"	29	57	Parziale	
"Db"	29	32	Intera	
"Db"	29	33	Intera	
"Db"	29	34	Parziale	
"Dc"	29	171	Intera	
"Dc"	29	172	Intera	
"Dc"	29	173	Parziale	
"Dc"	29	175	Parziale	
"Dc"	29	187	Intera	
"Dc"	44	296	Intera	
		10	Intera	
"Dc"	44	11	Intera	
"Dc"	44	12	Intera	
		297	Intera	
"Dc"	44	268	Intera	
		13	Intera	
"Dc"	44	269	Intera	
"Dc"	44	15	Parziale	
"Dc"	44	14	Intera	

ZONA URBANISTICA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE INTERESSATA	DITTA INTESTATARIA
"Dc"	44	16	Parziale	
"Dc"	30	101	Intera	
"Dc"	30	135	Intera	
		102	Intera	
"Dc"	30	104	Intera	
		136	Intera	
"Dc"	30	105	Intera	
		106	Intera	
"Dc"	30	176	Parziale	
D1	34	323	Intera	
D1	34	258	Intera	
		111	Intera	
D1	13	113	Intera	
		234	Intera	
		114	Intera	
		110	Intera	
		115	Intera	
		119	Intera	
		90	Intera	
		89	Intera	
D1	13	86	Intera	
		91	Intera	
		85	Intera	
		84	Intera	
		81	Intera	
		80	Intera	
		79	Intera	
D1	13	64	Intera	
		120		
D1	13	121		
		122		
F2 Punto Elisoccorso	29	150	Parziale	
		155	Parziale	
F2	29	31	Parziale	
		160	Parziale	
F2 Centro commerciale Mercato di quartiere	29	173	Parziale	
		175	Parziale	
F2	29	174	Intera	
F4 Area per attrezzature sportive	31	510	Intera	
F4	31	512	Intera	
F4	31	514	Intera	
F4	31	516 - 335	Intera	
F4	31	518	Intera	
F4	31	520	Intera	
F4	31	187	Intera	
F4	31	342	Intera	
F4	31	188	Intera	
F4	31	186	Intera	
F4	31	527	Intera	
F4	31	529	Intera	
Parcheggi	43	329	Intera	
		751	Parziale	
Parcheggi	43	214	Parziale	
Parcheggi	43	215	Parziale	
Parcheggi	43	216	Parziale	
Parcheggi	43	330	Parziale	
Parcheggi	43	238	Parziale	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1735	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1835	Intera	

ZONA URBANISTICA	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICE INTERESSATA	DITTA INTESTATARIA
Verde Pubblico Attrezzato	32	1699	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	623	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	622	Parziale	
Verde Pubblico Attrezzato	32	678	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	679	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1809	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1811	Parziale	
Verde Pubblico Attrezzato	43	6	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	727	Parziale	
Verde Pubblico Attrezzato	43	443	Parziale	
Verde Pubblico Attrezzato	43	341	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	339	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	340	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	342	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	314	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	315	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	43	317	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	31	283	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	31	285	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	31	286	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	31	728	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	31	726	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1858	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1856	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1867	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	626	Intera	
Verde Pubblico Attrezzato	32	1860	Intera	

Oggetto :Comunicazione di avvenuta attribuzione di area fabbricabile nuovo Piano regolatore generale- ai sensi dell’art. 31 comma 20 della legge n.289/2002.

Prot. n. del

alla ditta _____

Via _____

Raccomandata a.r o tramite notifica con messo comunale

OGGETTO: comunicazione di avvenuta attribuzione di area fabbricabile ai sensi dell’art.31, comma 20, della legge n. 289/2002 a seguito di approvazione nuovo PRG .

In riferimento all’oggetto citato si comunica che, a seguito dell’approvazione del nuovo Piano Regolatore generale in data 05.10.2009 , le aree edificabili sono soggette all’imposta comunale sugli immobili secondo le nuove classificazioni, a decorrere dalla data di approvazione 06.10.2009.

Ai sensi dell’art. 31, comma 20, della Legge 27/12/2002, n. 289, con la presente diamo comunicazione alla S.V. in indirizzo delle nuove aree divenute edificabili, così come troverà indicato negli allegati, specificando che la verifica è stata effettuata d’ufficio salvo errori ed omissioni derivanti da mancati aggiornamenti catastali.

Poiché sul contribuente incombe l’onere di versare il tributo riferito agli anni 2010/2015 , sulla base dei valori attribuiti alle stesse secondo le modalità attribuite dalla delibera G.M. n. _____ del _____ e/o qualora non avesse ancora provveduto, o provveduto parzialmente, è invitato a presentarsi allo sportello dell’Ufficio Tributo di questo Comune di Cerami nei giorni e negli orari sotto indicati.

La deliberazione G.M. n. _____ del _____ ha così stabilito:

1. che per gli anni 2010-2014 ai contribuenti ICI/IMU, proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall’approvazione del nuovo PRG , non saranno applicate le sanzioni nel caso di pagamenti delle sole aree fabbricabili, così come disciplinato dalla vigente normativa tributaria (art.3-5-6, D. Lgs. 472/1997), fermo restando l’obbligo al pagamento del tributo ICI/IMU.
2. che per i contribuenti ICI/IMU proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall’approvazione del nuovo PRG, qualora non dovessero ricevere alcuna comunicazione ai sensi dell’art. 31, comma 20, della legge 289 del 27/12/2002 da parte dell’Amministrazione Comunale e non abbiano corrisposto la relativa imposta ICI/IMU delle sole aree

edificabili per il periodo 2010/2014 , non saranno applicate le sanzioni nel caso di recupero ICI/IMU entro i prossimi 5 anni, fermo restando il pagamento del tributo e gli interessi.

Si precisa che qualora la variazione da terreno agricolo a edificabile interessasse un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, tale variazione è da considerarsi ininfluyente, purchè il soggetto provi la sussistenza dei requisiti di legge.

La Delibera di Giunta con la tabella allegata dei valori edificabili ai fini IMU è disponibile presso l'Ufficio Tributi -Via Acquanuova n.28 Tel. _____ e sul sito dell'Ente www.comune.cerami.en.it dove è possibile trovare anche il Piano regolatore generale .

Cerami ,li _____

Il Responsabile area finanziaria



COMUNE DI CERAMI

PROVINCIA DI ENNA

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G.M. N° 10 DEL 5 FEB. 2015

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI VALORI APPLICABILI ALLE AREE EDIFICABILI ED ALLE AREE VINCOLATE NELLO STRUMENTO URBANISTICO PER L'ANNO 2015, VALEVOLE ANCHE PER IL PERIODO 2010 - 2014.

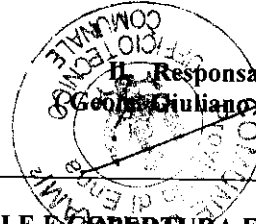
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
(art. 12, l.r. 23.12.2000, n.30)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di G.M. in oggetto.

Si esprime parere sfavorevole in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione di G.M. in oggetto per i seguenti motivi:

////
////
////

Cerami, li 3 FEB. 2015



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Giuliano Antonio Sebastiano

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA
(art. 12, l.r. 30/2000 e art. 55, Legge 142/90)

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della proposta di deliberazione in oggetto.

Si esprime parere sfavorevole in ordine alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della deliberazione per i seguenti motivi :

Il Responsabile dell'Area economica -finanziaria
(Rag. Angelo Sitera)

Si attesta che la deliberazione /determinazione in oggetto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata .

Cerami, li _____

Il Responsabile dell'Area economica -finanziaria
(Rag. Angelo Sitera)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Dott.ssa Giuseppina La Morella

IL SINDACO
F.to: Prof. Michele Pitronaci

**E' copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo
o per l'esclusivo uso della carica di consigliere comunale.**

Cerami, li - 5 FEB. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Giuseppina La Morella

[Handwritten signature]

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- **CHE la presente deliberazione:**

E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 13 FEB. 2015
come prescritto dall'art. 11, della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44.

Con lettera Prot. n. _____ del _____, è stata trasmessa ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 4, comma 4°, della Legge Regionale 5 luglio 1997, n. 23.

- **CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva il** - 5 FEB. 2015

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 1, della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44;

perché dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44;

Cerami, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to _____