

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 277 del Reg. Data 07-08-2013

OGGETTO:	Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno d'imposta
	2013.

L'anno duemilatredici addì sette del mese di agosto alle ore 17:00 e seguenti nella sala delle adunanze del Comune suddetto, in seguito a regolare convocazione la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

MANGANO MAURO	P	SINDACO	
PALUMBO CARMELO	A	VICESINDACO	
LOMBARDO FILIPPO	A	ASSESSORE	
ANTONIO			
CARCIOTTO GIUSEPPE	P	ASSESSORE	
BORZI' AGOSTINO	P	ASSESSORE	
INDACO FLAVIA	P	ASSESSORE	
CAVALLARO	P	ASSESSORE	
ALESSANDRO			

E con l'assistenza del SEGRET	'ARIO GENERALE	- SCANDURA	NERINA
PRESENTI N.	5	ASSENTI N	. 2.

Il SINDACO constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



SETTORE IX PATRIMONIALE – FINANZIARIO - TRIBUTARIO SETTORE XII – PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

PROT. N. 330 DEL 07-08-2013

OGGETTO: determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno d'imposta 2013.

RICHIAMATE le disposizioni del D.L. 201/2011 convertito in legge 22 dicembre 2011 n. 214, che ha anticipato in forma sperimentale l'Imposta Municipale Propria - IMU- con decorrenza dall'anno 2012, nonché gli interventi legislativi successivi che hanno introdotto modificazioni ed integrazioni alla disciplina in esso contenuta;

VISTO il D.Lgs n. 504/92, istitutivo dell'ICI, al quale il decreto 6 dicembre 2011, n. 201 rinvia in ordine a specifiche previsioni normative;

CONSIDERATO che sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, il valore impositivo ai fini IMU delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio all'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 Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, adottato con deliberazione di C.C. n. 73 del 4/10/2012, il quale all'art. 5, comma 5, stabilisce che "Per le aree fabbricabili, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, da adottarsi entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse. I predetti valori hanno efficacia a decorrere dal primo gennaio del medesimo anno di adozione della deliberazione e si intendono confermati per gli anni successivi in assenza di modifiche. Non si procede ad accertamento di maggiore valore imponibile qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato con la predetta deliberazione."

CONSIDERATO che con deliberazione di G.M. n. 372 del 3/8/2011, sono stati definiti i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI;

RITENUTO che in considerazione delle variazioni del mercato immobiliare nel nostro territorio si rende opportuno individuare i valori di riferimento cui attenersi nelle operazioni di controllo per l'anno 2013;

VISTA la Relazione di perizia di stima per la determinazione dei valori delle aree edificabili dove, in base ai criteri di cui al sopra citato art.5, comma 5, del D.Lgs 504/92, sono riportati i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativi all'anno 2013 avvalendosi anche dei valori di mercato dei fabbricati rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare c/o l'Agenzia del territorio, oltre che dai valori rilevati dalle compravendite;

RITENUTO che tale elaborazione sia condivisibile, in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli, e che pertanto si rende necessario provvedere in tal senso alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2013;

DELIBERA DI GIUNTA n. 277 del 07-08-2013 - Pag. 3 - COMUNE DI PATERNO'

VISTA la relazione e i prospetti elaborati, che si allegano alla presente per formarne parte integrante;

VISTO il D.Lgs. 25.02.1995 n.77 e succ.modd. ed integrazioni;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTI ed acquisiti i pareri resi ai sensi dell'art.1, comma 1, lett.i) della L.R. n. 48/91, che

qui si allegano per farne parte integrante;

VISTO l'O.A.EE.LL. della R.S.

PROPONE

alla Giunta comunale l'adozione dell'atto de quo con le seguenti statuizioni:

1) Determinare, quale riferimento per le operazioni di liquidazione e/o accertamento, nonché allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2013 nella misura indicata nel prospetto allegato al presente atto quale parte integrante

- 2) Approvare la relazione di perizia di stima per la determinazione delle aree edificabili con relativi allegati;
- 3) Confermare la planimetria con l'individuazione delle aree edificabili allegata alla deliberazione n. 372 del 03/08/11.

I PROPONENTI

XII Settore - Pianificazione e Programmazione

F.to: Ing. Bruno Maccarrone

IX Settore - Finanziario, Patrimoniale e Tributario

F.to: Dott.ssa Maria L. Messina

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la superiore proposta di deliberazione e gli atti in essa richiamati;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art.1- comma 1 – lett. i) della L.R. 48/1991, che si allegano alla presente per farne parte integrante;

Visto l'Ordinamento Amministrativo degli EE.LL. nella Regione Siciliana;

Con voti unanimi e favorevoli resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Determinare, quale riferimento per le operazioni di liquidazione e/o accertamento, nonché allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2013 nella misura indicata nel prospetto allegato al presente atto quale parte integrante
- 2) Approvare la relazione di perizia di stima per la determinazione delle aree edificabili con relativi allegati;
- 3) Confermare la planimetria con l'individuazione delle aree edificabili allegata alla deliberazione n. 372 del 03/08/2011;

Con successiva votazione unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva stante l'urgenza del provvedimento.



COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

Allegato alla delibera di G.C.

N. 277 del 708/2013

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno d'imposta 2013.

Proponenti: SETTORE IX PATRIMONIALE – FINANZIARIO - TRIBUTARIO

SETTORE XII – PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE

PARERI

Art. 53, comma 1°, legge 08/06/1990 n. 142, come recepito dall'art. 1, comma 1° della L.R. 112/12/1991,n. 48 così come modificato dall'art. 12 della L.R. n. 1) In ordine alla regolarità tecnica, VISTO: si esprime parere
Paternò, 7/8/2013 Il Responsabile del Servizio
(Massue
2) In ordine alla regolarità contabile, VISTO: si esprime parere
Paternò, 78203 Il Responsabile del Servizio Finanziario

Del.G.M.determinazione valori aree edificabiliIMU 2013.doc

1



COMUNE DI PATERNO'

Provincia di Catania

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Agosto 2013

Jah



1. PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2013, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con deliberazione di G.M. n. 372 del 3/8/2011, in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 comma 2 del Regolamento in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, si è proceduto alla determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili per gli anni 2006-2011. La determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, ha lo scopo di limitare il potere di accertamento del comune qualora il contribuente versi l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli indicati nella predetta deliberazione contribuendo pertanto a ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Detti valori si intendono confermati per gli anni successivi in assenza di modifica.

Con l'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, (c.d. decreto "Salva Italia") convertito con modificazione dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e succ. modd. ed integrazioni viene introdotta in via sperimentale su tutto il territorio nazionale l'Imposta Municipale Propria — IMU-di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14 marzo 2011, n.23. La nuova imposta è disciplinata, oltre che dall'art. 13 del citato D.L. n.201/2011, anche dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23/2011, in quanto compatibili, e dalle disposizioni del D. Lgs. 504/92 direttamente ed indirettamente richiamate.

Ai sensi dell'art. 13, comma 3, del D.L. 211/2011, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato dall'at. 5, commi 1,3,5,6 del D.Lgs 504/92, e dell'art. 13, commi 4 e 5 del D.L. 201/2011. Pertanto come già ai fini ICI, anche per l'IMU le aree edificabili continuano ad essere imponibili in base al valore venale in comune commercio all'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 (art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/92). Per la nozione di edificabilità continua a valere l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 e la costante giurisprudenza formatasi al riguardo. In base a tale disposizione, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio secondo le determinazioni assunte nello strumento urbanistico generale anche se soltanto adottato dal comune, anche a prescindere dall'approvazione da parte della Regione o dalla sussistenza di strumenti attuativi dello stesso. Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/92 (espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. 201/2011), in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizioni di fabbricato o di interventi incisivi di recupero, l'IMU sarà dovuta sul valore dell'area (senza scomputare il valore del fabbricato in corso di costruzione o di ristrutturazione) sino alla data di ultimazione dei lavori, ovvero se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato. A partire da tale momento, diventa imponibile il fabbricato.

I comuni, anche in relazione all'IMU, possono pertanto determinare i valori delle aree edificabili in modo da fornire al contribuente un elemento a cui attenersi per la tassazione di detti immobili e al tempo stesso per evitare l'insorgenza del contenzioso.

Nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, adottato con deliberazione di C.C. n. 73 del 4/10/2012, all'art. 5, comma 5, viene riproposto quanto già previsto dall'art. 3, comma 2, del Regolamento in materia ICI e quindi viene previsto che "Il comune, con propria deliberazione di Giunta Comunale, da adottarsi entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione relativo alla stessa annualità, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse....."

f fly

2. SCOPO ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto e delle precedenti deliberazioni, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno del vigente P.R.G. del Comune di Paternò.

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 Regolatore Generale approvato con D.Dir ARTA 483/2003;
- 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 di edificabilità fondiaria, procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio del Comune di Paternò è ubicato nella zona centrale della Provincia di Catania, tra la valle del Simeto ed ai piedi della fascia collinare del versante meridionale dell'Etna.

La parte di territorio urbanizzato, originariamente, si è sviluppato lungo le vie principali del paese (via Vitt. Emanuele e via G.B. Nicolosi), successivamente l'urbanizzazione ha interessato due parti del territorio poste lungo la direttrice sud-nord prediligendo l'uso residenziale a nord e quello produttivo a sud.

I-confini amministrativi sono:

- · a Nord il Comune di Ragalna
- · a Nord-Ovest i Comuni Snta Maria di Licodia e Biancavilla,
- a Ovest il Comune di Centuripe (EN),
- a Sud Ovest i Comuni di Castel Di Iudica e Ramacca.
- a Est e sud-Est con il Comune di Belpasso.

Il Comune di Paternò, si estende su un'area di circa 143 Kmq.

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE – SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Il Piano Regolatore Generale a cui facciamo riferimento, è quello approvato con D.Dir. ARTA 483/2003.

La definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione e del relativo Regolamento Edilizio a corredo del vigente P.R.G.

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. e nelle N.T.A. per insediamenti residenziali, con le lettere:

- · Zona A: Centro Storico
- · Zona B: zona residenziale di conservazione, consolidata, di completamento;
- Zona B: Sferro

- Zona C: Prescrizioni Esecutive e PEEP
- Zona C3: zona residenziale artigianale d'espansione.
- · Zona: ZPA, ZPA Ris, ZPS, ZST
- · Zona: ZPC

Sono anche equiparate a fabbricabili quelle parti del territorio comunale destinate a trasformazione urbanistiche per la realizzazione della Città pubblica mediante vincoli conformativi, o vincoli espropriativi attivi quali:

- · Aree per l'istruzione
- Aree di per attrezzature di interesse comune
- Aree destinate a parcheggio o di uso pubblico
- · Aree a verde pubblico variamente attrezzato di interesse comunale
- Strade
- · Aree per attrezzature di interesse generale

Sono soggette al regime della zone bianche previsto dal comma 1 dell'art. 9 del DPR 380/2001 le aree in cui è venuto meno il vincolo preordinato all'esproprio.

5. 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 Paternò, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi
 particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono
 esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del
 suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe
 risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o
 verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

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;

Sh

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):

6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Tra le discipline estimative messe a punto per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, utilizziamo quella della "Stima Analitica" basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, può porsi

Va = Vm - K

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.

Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

 $Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)]/(1 + r)n$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

 $\Sigma K = costi relativi alla costruzione$

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

Valore del fabbricato

Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame desunto dai valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto).

Si riportano in allegati i dati desunti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori prendono atto della diminuzione intervenuta nel biennio 2010-2012 a causa dell'attuale congiuntura economica.

La diminuzione del valore del fabbricato ha dato luogo ad una diminuzione dei "corrispettivi" attesi dai soggetti della trasformazione edilizia (proprietario dell'area, investitore, impresa costruttrice, tecnico progettista), al fine di redistribuire il minore valore stabilito dal mercato immobiliare.

Trasformazione del volume realizzabile in superficie lorda vendibile

Usualmente il mercato immobiliare adotta quale parametro di riferimento per la consistenza la cosiddetta " superficie lorda vendibile" (S.I.v.), costituita dalla superficie utile alla quale viene

sommata la superficie del muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse).

La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione ella superficie commerciale vendibile. Pertanto si rende necessaria la trasformazione delle suddette superfici in superficie lorda vendibile. Per le abitazioni poste all'interno della zona residenziale, coefficiente di maggiorazione pari a K = 1,184;

Nella tabella successiva si dimostrano i conteggi che hanno portato a questa determinazione:

RESIDENZIALE

Superficie occupata da	Superfici al lordo muri dei vari ambienti	Incidenza sul valore venale del prodotto finito	Incidenza ragguagliata
Alloggio	90	100 %	90,00
Balconi,terrazze,logge	10	50 %	5,00
Cantine	8	25 %	2,00
Autorimesse	16	60 %	9,60
Superficie commerciale	106,60		
Superficie totale access	ori		16,60
Incremento percentuale			18,40 %

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + Ip + PI$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
- K1 costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
- K2 oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
- K3 contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI:
- profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa:

/fly

K1 - costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva incrementata del 20% (per tenere conto dell'incidenza dei muri e della percentuale della s.n.r. non computata) di un edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

Il costo tecnico è stato determinato con riferimento al Decreto dell'Assessorato LL.PP. 5 luglio 2007 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e relative disposizioni" e aggiornato secondo gli indici ISTAT

K2 - oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione:

Studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 7 % del costo di costruzione "K1".

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Nella fattispecie, dengono utilizzati i parametri vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nel Comune di Paternò.

Ip - Interessi passivi

Per una esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo degli oneri fiscali che si attesta nella misura del 10% al 20% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti), nel seguito stante l'attuale congiuntura si assume il 13%.

r – Saggio di investimento

Il saggio di investimento o di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso nella unità di tempo del risparmio trasformato in capitale immobiliare, cioè risparmio investito nell'acquisto di beni economici durevoli, ad utilità ripetuta, avente bassissima liquidità.

Il Prof. Carlo Forte nel 1968 aveva individuato che il saggio di capitalizzazione urbano "r" variava entro limiti di 4 punti attraverso la seguente oscillazione:

"r" minimo = 3%;

"r" massimo = 7%;

"r" medio = 5 %

Successivamente nel 1974 da ulteriori indagini statistiche aveva appurato che il saggio di capitalizzazione urbano "r" variava entro limiti sempre di 4 punti attraverso la seguente oscillazione:

"r" minimo = 2%;

"r" massimo = 6%;

"r" medio = 4 %

In relazione a quanto esposto, determinando la riduzione del valore del fabbricato stabilito dal mercato una riduzione dei "corrispettivi" aspettati, è stato ridotto il saggio d'investimento dal 5% al 4%.

Con i predetti valori si è proceduto al calcolo del valore delle aree riportato nella Tabella 2, riepilogato come segue:

TABELLA RIEPILOGATIVA

ZONA CON RIFERIMENTO AL P.R.G.	anno 2013	
	€/ma	
LOTTI LIBERI ZONA A	75,59	
ZONA B	192,59	
ZONA B - SFERRO	50,12	
ZONA C - PRESCRIZIONI ESECUTIVE E PEEP	84,57	
ZONA ZC3	61,86	
ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST	23,05	
ZONA ASI	22,39	
ZONA ZPC	59,72	
AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE O AD ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	IL VALORE VIENE EQUIPARATO A QUE DELL'AREA EDIFICABILE ADIACENTE C LIMITROFA	

TABELLA 1



AGENZIA DEL TERRITORIO Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	(L/ N/	Min	Max	(2)14)
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,5	3,5	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona:

Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE: E. BELLIA- G.B.

NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	(L/N)	Min	Max	(L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3	4	L
Abitazioni di tipo							
economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	650	900	L	2,7	3,7	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	(L/1V)	Min	Max	(1./-14)
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo							
economico	NORMALE	550	800	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,2	3	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	(r\/\in/)	Min	Max	(L/ IV)
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	500	700	L	2	2,9	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Suburbana/SFERRO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	ا روزين ا	Min	Max	(-/)///
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,5	2,1	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona:

Semicentrale/ARDIZZONE ED AREE SEMICENTRALI LIMITROFE: E. BELLIA- G.B.

NICOLOSI/P-CIRCONVALLAZIONE/P- DEL POPOLO-DON ORIONE-

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato		Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max	(L/N) —	Min	Max	(=/14)
Magazzini	NORMALE	450	650	L	2,1	3,1	L
Negozi	ОТТІМО	950	1750	L	6	11,5	L

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/G. B. NICOLOSI/P-VERGA-BALATELLE-C. ALBERTO-

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato	Valore № (€/n		Superficie	Valori Lo (€/mq x	3-2-3	Superficie
Capannoni industriali	conservativo	Min	Max	(L/N)	Min	Max	(L/N)
	NORMALE	350	550	L	1,7	2,6	L

17/

Provincia: CATANIA Comune: PATERNO`

Fascia/zona: Periferica/C.DE CUTURA- CAFARO-TRE FONTANE/P-PIANO DELLA CORRENTE- JUNGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia Capannoni industriali	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
	conservativo	Min	Max] (",") [Min	Max	(2)11)
	NORMALE	350	550	L	1,7	2,6	L

TABELLA 2

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA A (LOTTI LIBERI)

Valore del prodotto finito	925,00	€/mq
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37	
Costo di costruzione riferito alla Slv:	657,40	€/mq
C	200.00	
Superficie lotto=	200,00	
Indice edificabilità fondiario		mc/mq
Volumetria consentita=	1000,00	mc
Altezza interpiano	3,00	ml
Siv=	333,33	mq
Vm/mq=	930	€/mq
K1/mq=	657,4	€/mq
Vm=	€ 310.000,00	
K1=	€ 219.133,33	Ì
K2=	€ 15.339,33	
K3=	€ 17.690,00	1
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67	
P1=	€ 28.487,33	
lp=K1*0.05	€ 10.956,67	
r=	4,00%	
Va= [Vm – (ΣK + lp + P)]/ (1 + r) ⁿ⁼	€ 15.117,98	
Valore lotto a mq	75,59	€/mq



superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B

Valore del prodotto finito	1010,00	€/mq
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37	
Costo di costruzione riferito alla SIv:	657,40	€/mq
Superficie lotto=	200,00	ma
Indice edificabilità fondiario		mc/mq
Volumetria consentita=	1000,00	
Altezza interpiano	3,00	ml
SIv=	333,33	mq
Vm/mq=	1010	€/mq
K1/mq=	657,4	€/mq
Vm=	€ 336.666,67	
K1=	€ 219.133,33	
K2=	€ 15.339,33	
K3=	€ 17.690,00	1
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67	1
P1=	€ 28.487,33	1
lp=K1*0.05	€ 10.956,67	1
[=	4,00%	
Va= [Vm – (ΣK + lp + P)]/ (1 + r) ⁿ⁼	€ 38.517,48	
Valore lotto a mq	192,59	€/mq

superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione

oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento

n=4

Pagina 1

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA B (SFERRO)

Valore del prodotto finito	910,00	€/mq
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	778,37	
Costo di costruzione riferito alla SIv:	657,40	€/mq
Superficie lotto=	200,00	mq
Indice edificabilità fondiario	5,00	mc/mq
Volumetria consentita=	1000,00	mc
Altezza interpiano	3,00	mi
SIv=	333,33	mq
Vm/mq=	910	€/mq
K1/mq=	657,4	€/mq
Vm=	€ 303.333,33	
K1=	€ 219.133,33	
K2=	€ 15.339,33	
K3=	€ 17.690,00	
(K1+K2+K3)=	€ 252.162,67	
P1=	€ 28.487,33	
lp=K1*0.05	€ 10.956,67	
r=	4,00%	
Va= [Vm – (ΣK + lp + P)]/ (1 + r) ⁿ⁼	€ 10.024,00	
Valore lotto a mq	50,12	€/mq

superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mg valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento

n=4

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA C (prescrizioni esecutive)

Valore del prodotto finito	1270,00	€/mq	
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	895,12		
Costo di costruzione riferito alla Slv:	756,01	€/mq	
Superficie lotto=	350,00	mq	36.
Volumetria=	600,00	mc	
Altezza interpiano	3,00	ml	
SIv=	200,00	mq	superficie lorda vendibile
Vm/mq=	1270	€/mq	valore mercato fabbrical
K1/mq=	756,01	€/mq	costo di costruzione al i
Vm=	€ 254.000,00		valore mercato fabbrical
K1=	€ 151.202,00		costo di costruzione
K2=	€ 10.584,14		oneri professionali
K3=	€ 28.986,00		contributo concessione
(K1+K2+K3)=	€ 190.772,14		
P1=	€ 19.656,26	1	Profitto imprenditore
lp=K1*0.05	€ 7.560,10		Interessi passivi
r=	4,00%		saggio investimento
$Va=[Vm - (\Sigma K + Ip + P)]/(1 + r)^{n=}$	€ 29.598,83		n=5
Valore lotto a mq	84,57	€/mq	ř.

ato mq ato

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZC3

Valore del prodotto finito	1130,00	€/mq
Costo di costruzione Sc (al netto murature e tramezzi)	895,12	l
Costo di costruzione riferito alla SIv:	756,01	€/mq
Superficie lotto=	500,00	
Volumetria=	1000,00	mc
Altezza interpiano	3,00	ml
Siv=	333,33	mq
Vm/mq=	1130	€/mq
K1/mq=	756,01	€/mq
Vm=	€ 376.666,67	
K1=	€ 252.003,33	1
K2=	€ 17.640,23	1
K3=	€ 7.904,95	
(K1+K2+K3)=	€ 277.548,52	
P1=	€ 32.760,43	
lp=K1*0.05	€ 12.600,17	
r=	4,00%	
$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)]/(1 + r)^{n=}$	€ 44.184,78	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 13.255,44	
Valore netto lotto	€ 30.929,35	
Valore lotto a mq	61,86	€/mq



superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento

n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST

Valore del prodotto finito	630,00	€/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	423,60	€/mq
Superficie lotto=	1000,00	25
Volumetria=	3000,00	
Altezza interpiano	6,00	ml
Slv=	500,00	mq
Vm/mq=		€/mq
K1/mq=	423,6	€/mq
Vm=	€ 315.000,00	
K1=	€ 211.800,00	
K2=	€ 14.826,00	
K3=	€ 10.180,00	
(K1+K2+K3)=	€ 236.806,00	
P1=	€ 27.534,00	
lp=K1*0.05	€ 10.590,00	
r=	4,00%	
$Va=[Vm - (\Sigma K + lp + P)]/(1 + r)^{n=}$	€ 32.934,62	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 9.880,39	
Valore netto lotto	€ 23.054,23	
Valore lotto a mq	23,05	€/mq

superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento

n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ASI

Valore del prodotto finito	630,00	€/mq
Costo di costruzione riferito alla Slv:	424,00	€/mq
Superficie lotto=	5000,00	
Volumetria=	13200,00	
Altezza interpiano	6,00	ml
SIv=	2200,00	
Vm/mq=	630	€/mq
K1/mq=	424	€/mq
Vm=	€ 1.386.000,00	
K1=	€ 932.800,00	
K2=	€ 65.296,00	
K3=	€ 25.450,00	
(K1+K2+K3)=	€ 1.023.546,00	
P1=	€ 121.264,00	
lp=K1*0.05	€ 46.640,00	
r=	4,00%	
$Va = [Vm - (\Sigma K + lp + P)]/(1 + r)^{n=}$	€ 159.905,92	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 47.971,78	
Valore netto lotto	€ 111.934,14	
Valore lotto a mq	22,39	€/mq

superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento n=5

CALCOLO VALORE AREA IN ZONA ZPC

Valore del prodotto finito	955,00	€/mc
Costo di costruzione riferito alla Slv:	582,45	€/mo
Superficie lotto=	500,00	ma
Volumetria=	2000,00	
Altezza interpiano	8,00	
Slv=	500,00	
Vm/mq=		€/mo
K1/mq=	582,45	€/mo
Vm=	€ 480.000,00	1
K1=	€ 291.225,00	
K2=	€ 20.385,75	
K3=	€ 55.415,00	
(K1+K2+K3)=	€ 367.025,75]
P1=	€ 37.859,25	
Ip=K1*0.05	€ 14.561,25]
r=	4,00%]
$Va= [Vm - (\Sigma K + lp + P)]/(1 + r)^{n=}$	€ 49.770,77	
Riduzione per urbanizzazione area	€ 19.908,31	1
Valore netto lotto	€ 29.862,46	1
Valore lotto a mq	59,72	€/m

superficie lorda vendibile valore mercato fabbricato costo di costruzione al mq valore mercato fabbricato costo di costruzione oneri professionali contributo concessione

Profitto imprenditore Interessi passivi saggio investimento

n=5



TABELLA RIEPILOGATIVA

ZONA CON RIFERIMENTO AL P.R.G.	anno 2013	
	€/mq	
LOTTI LIBERI ZONA A	75,59]
ZONA B	192,59	1
ZONA B - SFERRO	50,12]
ZONA C - PRESCRIZIONI ESECUTIVE E	04.57	1
PEEP	84,57	
ZONA ZC3	61,86	
ZONA ZPA, ZPA RIS, ZPS, ZST	23,05	
ZONA ASI	22,39	
ZONA ZPC	59,72	No. Company (Company Company C
AREE DESTINATE AD OPERE DI	IL VALORE VIENE	EQUIPARATO A QUELLO
URBANIZZAZIONE O AD ATTREZZATURE	DELL'AREA EDIFIC	ABILE ADIACENTE O
DI INTERESSE GENERALE	LIMITROFA	

IL SINDACO F.to: MANGANO MAURO

L'ASSESSORE ANZIANO F.to: CARCIOTTO GIUSEPPE

IL SEGRETARIO GENERALE F.to: SCANDURA NERINA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal giorno festivo 11-08-2013 Li, 12-08-2013

> IL SEGRETARIO GENERALE F.to: SCANDURA NERINA

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi, dal 11-08-2018 al 25-08-2013, e che avverso la stessa non sono stati presentati a questo Ufficio opposizioni o reclami. Li, IL V. SEGRETARIO GENERALE _____ DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA' **DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 07-08-2013** In quanto dichiarata immediatamente esecutiva

lì,07-08-2013

IL SEGRETARIO GENERALE F.to: SCANDURA NERINA

IL SEGRETARIO GENERALE

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo, ai soli fini

della dichiarazione di esecutività

Li, 12-08-2013 ______