



# COMUNE DI SAN MANGO D'AQUINO

## PROVINCIA DI CATANZARO

### Deliberazione della Giunta Comunale

# Originale

Delibera n. 9	Oggetto: <b>DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2013.=</b>
Del 15.1.2013	

L'anno DUEMILATredici, il giorno quindici del mese di gennaio, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei signori :

		Presente	Assente
Buoncore Vincenzo	Sindaco	SI	
Colosimo Francesco	Assessore	SI	
Gallo	Assessore	SI	

Partecipa il Segretario comunale sa scavalco Dott.ssa Maria Gabriella Piscitelli;

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento in oggetto indicato premettendo, sulla proposta della presente deliberazione, sono stati acquisiti i pareri a norma dell'art. 49 T.U. 18/8/2000 n. 267:

**dato atto** che ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d.lvo 267/2000 e dell'art. 147 bis del d.l 174/2012, dopo aver valutato le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimità e di correttezza amministrativa

**si attesta**

-che nella formazione della proposta dell'atto indicato in oggetto sono state valutate le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimità e di correttezza amministrativa ed i presupposti ritenuti rilevanti per la assunzione del provvedimento ed è stata seguita la procedura prescritta dalla vigente normativa di legge.=

**Il responsabile del servizio**



Cosa diversa è quella delle nuove unità immobiliari costruite di recente che sono dotate di tutti i comforts che la società attuale richiede.

Quanto alla popolazione v'è da dire che tra i dati della popolazione residente del 1930 è quella attuale non vi sono significative differenze: la popolazione residente del comune gira intorno alle 2000 persone unità in più unità in meno.

Ciò porta ad una prima ma significativa conclusione che lo sviluppo edilizio che si è avuto negli ultimi 30-40 anni se da un lato ha comportato una migliore sistemazione abitativa delle famiglie dall'altro comporta una dissoluzione del mercato dei fitti dei fabbricati in quanto la stagnazione della popolazione residente fa sì che le famiglie che si insediano nei nuovi fabbricati lasciano abbandonati quelli nei quali abitavano precedentemente e di fronte ad una enorme offerta di alloggi da affittare le richieste sono presso che inesistenti.

Le abitazioni in affitto non superano le 30-40 unità a fronte di circa 350-400, se non di più, unità immobiliari sfitte. Dalle modeste considerazioni fatte in precedenza il turismo rappresenta una delle speranze del Comune.

La bellezza del paesaggio, l'imponenza suggestiva delle montagne, le condizioni climatiche sono gli elementi determinanti per lo sviluppo dell'attività turistica, sempre che siano valorizzati da adeguate infrastrutture e da moderni e soddisfacenti servizi.

Nel Comune il fatto turistico è appena all'inizio e se lo si vuole rendere fatto economico occorre una decisa politica di sviluppo del settore articolati in modo tale da stimolare la domanda dei servizi turistici, cosa che al momento, attesa l'attuale struttura dell'agglomerato urbano non si intravede in alcun modo.

### **-stima delle aree fabbricabili in base al valore di mercato dei terreni:**

#### Definizione di valore di mercato

Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

#### Modalità delle valutazioni

Il valore di mercato è determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.

La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria;

#### Periodicità delle valutazioni

La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

### **METODI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

#### **Determinazione del valore di mercato**

Il valore di mercato dei terreni e fabbricati è determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso è individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.

Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.

Il valore di mercato è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

#### **Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili**

Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione ecc.).

Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, ecc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, ecc.).

Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

#### **Valutazione comparativa**

**Zona b: valore stabilito € 35,00** si tratta delle aree poste intorno alla zona a con propaggine nella zona Piano-Trearie;

**Zona c: valore stabilito € 30,00** aree residue ad espansione poste in prosieguo della zona b;

**Zona P.I.P: valore stabilito € 15,00**-area per attività artigianali ed industriali;

**Zona C.M. -valore stabilito € 25,00** zona mista ubicata in due località ben definite la prima in loc. pruno sulla destra del torrente Casale e la seconda nella zona in cui è posto lo svincolo dell'autostrada sa.rc (zona a monte)

**Tanto Premesso;**

**Ritenuto** conseguentemente di dover riconfermare integralmente i contenuti della surrichiamata proposta di delibera per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili relativi al 2013;

Visto l'art. 5 del d.lgs 504/1992;

**Visti** gli artt. 52 e 59 comm. a 1° lettera g, del d.lgs 446/1997;

Acquisiti i pareri favorevoli a norma dell'art. 49 T.U. 18/8/2000 n. 267:

**DELIBERA**

di stabilire i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili esistenti in questo ambito territoriale ai sensi dell'art., 5 comma 5° del D.lgs 446/1997, artt. 51 e 59, comma 1° lettera g, secondo il seguente prospetto da valere anche ai fini IMU e da indicarsi sui certificati di destinazione urbanistica che verranno d'ora in poi rilasciati dall'area tecnica:

**Zona a: valore stabilito € 35,00** si tratta delle poche aree ancora libere poste nel nucleo centrale dell'abitato

**Zona b: valore stabilito € 40,00** si tratta delle aree poste intorno alla zona a con propaggine nella zona Piano-Trearie;

**Zona c: valore stabilito € 30,00** aree residue ad espansione poste in prosieguo della zona b;

**Zona P.I.p: valore stabilito € 15,00**-area per attività artigianali ed industriali;

**Zona C.M. -valore stabilito € 25,00** zona mista ubicata in due località ben definite la prima in loc. pruno sulla destra del torrente Casale e la seconda nella zona in cui è posto lo svincolo dell'autostrada sa.rc (zona a monte)

- **di dichiarare** la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del t.u. 267/00;

