



COMUNE DI SAN MANGO D'AQUINO

PROVINCIA DI CATANZARO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO copia

Delibera n. 09 del 23.1.2008- ore 11,00	Oggetto : DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ICI PER L'ANNO 2008
---	--

L'anno duemilaotto, il giorno undici del mese di gennaio nella solita sala delle adunanze.

- Partecipa il Segretario comunale supplente verbalizzante, Dott.ssa Rosetta Cefalà;
Premesso:

- che, sulla proposta della presente deliberazione, sono stati acquisiti i pareri a norma dell'art. 49 T.U. 18/8/2000 n. 267:

- X In ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato
- X In ordine alla regolarità contabile:
 - o del responsabile di Ragioneria
 - o del Responsabile del Servizio finanziario.

Il Commissario Straordinario

Dott.ssa Costanza Pino

(con i poteri della Giunta Municipale)

Visto il d.p.r. 14.11.2007, concernente lo scioglimento del Consiglio Comunale del Comune di San Mango d'Aquino e la nomina del Commissario Straordinario dott.ssa Costanza Pino per la provvisoria gestione dell'Ente;

VISTA

-come di seguito trascritta, la relazione del responsabile dell'area tecnica geom. Torchia Francesco concernente il tributo in questione, che costituisce parte essenziale del presente provvedimento e che di seguito si riporta:

Premessa

Il Comune di S. Mango d'Aquino, in provincia di Catanzaro fa parte della fascia dei centri alle falde del monte Reventino che si affacciano sul litorale tirrenico Calabrese.

Confina a sud con il comune di Noce Terinese, ad est con Martirano lombardo a Nord e ad ovest con il comune di Cleto.

L'attuale centro abitato a cui si uniscono i vari nuclei minori e case sparse, è posizionato tra le quote di 450 e 550 s.l.m..

Sorge su un ridente pianoro attraversato dalle ss.pp. Nocera-Martirano, Motta; .

Il territorio comunale ha una superficie di 6,99 kmq.

Esso ha una forma presso che triangolare con l'asse maggiore orientato in direzione nord.

La situazione altimetrica del territorio è alquanto variabile; partendo dall'estremità Sud-Est di esso posto a quota 1147 s.l.m. si incontra una vasta area molto accidentata adiacente al vallone pruno ed alle cui pendici è posto il torrente casale; quindi il terreno sale rapidamente su un costone e raggiunge in corrispondenza dell'abitato la quota di circa 550 mt. S.l.m. per poi di nuovo scendere ed arrivare a quota 60 circa che è posta al confine con il comune di Cleto e cioè sul greto del fiume Savuto.

V'è da dire per maggior chiarezza che il torrente Casale costituisce un'eccezionale interruzione tra il versante del pruno e quello della zona destra sui cui cresta sorge la zona serra che costituisce la periferia di Sud-Est dell'abitato

L'abitato è arroccato su una formazione collinare con i versanti notevolmente acclivi ed in alcuni tratti assai ripidi o addirittura precipiti.

Per poter descrivere compiutamente lo sviluppo urbano dell'abitato non si può non fare riferimento agli anni che vanno dal 1650 al 1750.

Il paese in tale periodo è sorto partendo da minuscoli micro ambienti (rioni o rughe) denominati Carpanzanese, S.Giuseppe, Casale soprano, Serra, Vecchia Fontana del Casale, Morachi, Gimigliani. Intorno a tali minuscoli agglomerati il paese si è via via allargato sino al 1850 e fino a determinare il congiungimento fisico dei vari rioni, formando in tale modo un unico agglomerato.

La Chiesa Madre né ha costituito il nucleo centrale di tutto l'abitato e con tracciato irregolare lungo l'asse della strada provinciale sino al 1970.

Dal 1970 si è avuto un notevole sviluppo edilizio che ha interessato in larghissima parte le vecchie zone periferiche della località Triarie e piano in cui erano state indirizzate le strade di collegamento verso lo svincolo autostradale del Basso Savuto che è posto all'interno del territorio comunale in località Buda. La posizione geografica del Comune costituisce un primo elemento di notevole rilievo agli effetti del meccanismo economico attuale e delle sue prospettive, situato com'è all'interno anche se poco lontano dalle coste, appare particolarmente decentrato rispetto alle grandi zone di sviluppo.

La stessa morfologia per altro non rappresenta un fattore favorevole allo sviluppo edilizio quand'anche si consideri che al di fuori delle aree nelle quali sorge l'attuale agglomerato urbano non vi sono altre situazioni da poter favorevolmente ed utilmente considerare.

Struttura sociale

L'organizzazione sociale risente ancora di quella del tipo arcaico rurale che nonostante l'evoluzione culturale che innegabilmente si è avuta negli ultimi 30 anni i caratteri del passato sono stati completamente sostituiti da quelli nuovi.

La risorsa principale del comune, se si esclude quella derivante dall'emigrazione ed immigrazione, è costituita dall'agricoltura che per secoli non ha conosciuto la specializzazione e la meccanizzazione.

La parte storica dell'abitato è costituita in larghissima parte da strutture a schiera composte su tre livelli di piano e di cui il primo quasi sempre costituito da un seminterrato e con una scala ad una sola rampa serve per il collegamento con i piani superiori.

Numerose sono ancora le unità immobiliari che conservano le originarie tipologie costruttive con solai in legno e con sovrastante ossature in tavolame di castagno e sovrastante strato di calcestruzzo su cui in periodi diversi sono state allocate in alcuni casi piastrelle di ceramica ed in altri rifiniture civili molto scadenti.

I fabbricati con unità immobiliari composte da un unico piano all'interno della parte storica dell'abitato sono quasi del tutto inesistenti.

Cosa diversa è quelle 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

Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.

L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente è consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.

La relazione di stima

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per risolvere il giudizio di stima assegnato dal committente, è anche importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con il metodo sintetico comparativo, oppure con il metodo analitico che basa sul valore di trasformazione.

Il primo si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è una ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile in situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nelle situazioni afferenti il presente elaborato estimativo è possibile applicare, per la stima del terreno da espropriare di caratteristiche ordinarie, ossia quei terreni di più frequente contrattazione, il metodo sintetico comparativo in quanto è possibile fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche.

Per dimostrare di conoscere la realtà economica entro la quale si opera, è necessario utilizzare dati attendibili e il più possibile attinenti alla realtà del momento, facendo riferimento a fonti valide e aggiornate.

La ricerca dei dati statistici e di mercato relativi alle produzioni, alle quantità, alle ore di lavoro, ai prezzi, assume quindi una importanza rilevante e condizionante l'esatta risoluzione dei quesiti estimativi è opportuno che lo studente acquisisca la capacità di ricercare e utilizzare i dati disponibili, magari costituendosi una piccola raccolta dati personale.

La capacità di giustificare qualsiasi scelta effettuata, sia di valori che di procedure, è un elemento importante per la valutazione finale.

La descrizione del bene oggetto di stima, fondo rustico o fabbricato civile, permette di inquadrare il bene stesso sotto ogni punto di vista tecnico ed economico: da qui l'importanza che riveste la relazione nell'esecuzione di una stima.

Prima di esprimere il giudizio di stima attraverso il procedimento prescelto, è necessario documentarsi approfonditamente in merito non solo alle caratteristiche del bene, ma anche al mercato e alla zona.

Pertanto la relazione di stima assume una duplice valenza: per il tecnico costituisce la base su cui sviluppare e dimostrare la fasi attraverso cui perviene a determinati risultati e contemporaneamente permette a chi non esegue la stima (acquirente, venditore, notaio, giudice, ecc.) di avere gli elementi per valutare la correttezza della stessa e di utilizzarla per il fine più opportuno.

Da queste considerazioni discende l'importanza che una corretta relazione di stima assume anche nello determinazione del valore degli immobili, essendo un elemento essenziale di valutazione delle conoscenze del perito preposto.

Pertanto, la possibilità di disporre di adeguate fonti di dati e la capacità di scegliere e utilizzare quelli più opportuni diventano elementi fondamentali per la risoluzione di quesiti estimativi.

In particolare per quanto riguarda un fondo rustico, nella relazione devono essere segnalati tutti i dati che ne permettano l'esatta identificazione e le condizioni intrinseche ed estrinseche del fondo stesso.

Strumenti Urbanistici vigenti: variante al p.d.f. con annesso regolamento edilizio approvato con d.d.g.r.c. n. 11 2 del 8.9.1999;

le aree fabbricabili sono poste nelle seguenti parti del territorio comunale

Zona a-centro storico	Zona b-zona di completamento	Zona c1- edilizia agevolata	Zona d (p.i.p.) (attività artigianali industriali-
Zona cm-zona mista abitativa ed attività produttive	Zona c1- edilizia sovvenzionata		

Valore finale fissato ai fini I.C.I.:

Negli ultimi anni il mercato delle aree fabbricabili ha subito una eccezionale stagnazione con prezzi molto al di sotto dei reali valori delle aree stesse in taluni casi terreni posti nelle zone B sono stati venduti addirittura anche a 10 euro;

Tuttavia il giusto valore di mercato che viene attribuito alle aree fabbricabili quali definite dallo strumento urbanistico vigente viene di seguito riportato:

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

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 2008; Visto l'art. 5 del d.lgs 504/1992;

Visti gli artt. 52 e 59 commma 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;

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

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)

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