



# COMUNE DI CIVITELLA CASANOVA

(Provincia di Pescara)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 17-12-07.

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI ICI - D.LVO 30/12/1992, N.504.**

L'anno duemilasette, il giorno diciassette del mese di dicembre alle ore 18:00, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria, in Prima convocazione, in seduta Pubblica.

Del Sindaco e dei Signori Consiglieri assegnati a questo comune e in carica:

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
LATTOCCO ALESSANDRO	P	GRANCHELLI PIO O.	P
Santucci Gabriele	P	MICARONI SERGIO	P
DI IORIO ANTONIO	P	FICCAGLIA RAFFAELE	P
FOGLIETTA CARLO	P	BUCCIARELLI VINCENZO	P
SANTUCCI ANTONIO	P	DEL COLLE VINCENZO	P
DI BLASIO ANTONIO	P	SABLONE LIBORIO	P
COSTANTINI NATALE ZOPITO	P		
Assegnati 13	In carica 13	Presenti n. 13	Assenti n. 0

Assume la presidenza il Sig. LATTOCCO ALESSANDRO in qualità di SINDACO;

Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, comma 4 a, del D.Lgs. n.267/2000) il Segretario Signor D.SSA SCAVONE LUCIA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Immediatamente eseguibile	N	Soggetta a controllo	
---------------------------	---	----------------------	--

## IL CONSIGLIO COMUNALE

-PREMESSO che ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, la base imponibile ai fini I.C.I. per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio;

-RILEVATO che l'art. 59, lett. g), del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'insorgere di contenziosi;

-RAVVISATA la necessità di attribuire a dette aree un valore venale, al fine di rendere chiara e trasparente l'attività di rilevazione tributaria e di controllo svolta dall'ufficio tributi consentendo ai contribuenti di conoscere l'importo della base imponibile ai fini I.C.I.;

-PRESO ATTO della perizia tecnica rimessa dalla società incaricata Marv relativamente ai valori al metro quadrato dei terreni edificabili ubicati nel territorio comunale diviso per zone omogenee secondo le tavole del P.R.G. vigente, allegata al presente atto ;

-VISTO il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 nel testo in vigore;

-CONSIDERATO necessario procedere , per quanto sopra rappresentato, alla relativa approvazione;

-ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi competenti;

Il Sindaco procede alla lettura delle seguenti proposte integrative:

- A) *'PER I TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO SOGGETTI AD IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI SI PROPONE UN DEPREZZAMENTO DEL 20 %*
- B) *PER LE AREE, OVVERO PER LE PARTICELLE - DI PROPRIETA ' / USUFRUTTO DEL MEDESIMO SOGGETTO PASSIVO -INTERE O PARZIALMENTE RICOMPRESSE NELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE , LA CUI SUPERFICIE E' INFERIORE AL LOTTO MINIMO SECONDO LA ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO COME DESCRITTI DALLE N.T.A, ALL'ARTICOLO DI COMPETENZA SI PROPONE DI APPLICARE UNA RIDUZIONE DEL 20% ;*
- C) *PER LE AREE OVVERO PER LE PARTICELLE INTERE O PARZIALMENTE RICOMPRESSE NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.I. ( PIANO STRALCIO DI BACINO ) E SOGGETTE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G. SI PROPONE UNA RIDUZIONE DEL 20%*
- D) *NEL CASO DI CONCORRENZA DI FATTISPECIE RICOMPRESSE NELLE IPOTESI DI CUI ALLE LETTERE A) B) C) LA RIDUZIONE DEL VALORE E' CUMULABILE MA NON PUO' , IN OGNI CASO SUPERARE IL LIMITE DEL 50%;*
- E) *NON E' DOVUTO IL VERSAMENTO O IL RECUPERO DELL'IMPOSTA PER IMPORTI PARI O INFERIORI A €. 10,00( FINANZIARIA 2007 -COMMA 168-*

Il Sindaco invita i consiglieri presenti alla votazione dei singoli emendamenti:

Emendamento A) Favorevoli n. 11 Contrari// Astenuti n. 1 ( Ficcaglia)

Emendamento B) Favorevoli n. 11 Contrari// Astenuti n. 1 ( Ficcaglia)

Emendamento C Favorevoli n. 11 Contrari// Astenuti n. 1 ( Ficcaglia)

Emendamento D) Favorevoli n. 11 Contrari// Astenuti n. 1 ( Ficcaglia)

Emendamento E) Favorevoli n. 11 Contrari// Astenuti n. 1 ( Ficcaglia)

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

## DELIBERA

Di accogliere gli emendamenti come proposti ed indicati in narrativa

In continuazione di seduta il Consigliere Ficcaglia chiede la parola: " Sul presente punto, pur non entrando nel merito della perizia tecnica redatta dalla soc. Marv, esprimo parere contrario all'approvazione dei valori venali delle aree edificabili site sul territorio comunale in quanto la predisposizione della delibera configura l'adozione delle stime anche per gli anni arretrati anzichè avere efficacia dall'anno 2008. Ciò è assolutamente illegale e creerà le condizioni per un enorme contenzioso tra l'Amministrazione comunale, che per tanti anni è stata distratta sotto il profilo amministrativo, fiscale e tributario, ed i cittadini interessati che non avranno alcuna voglia di pagare ciò che non è dovuto"

Il Sindaco pertanto invita i consiglieri presenti alla votazione del punto posto all'ordine del giorno

Favorevoli n. 9

Contrari n.1 ( Ficcaglia)

Astenuti n. 2 ( Del Colle, Sablone)

## DELIBERA

- 1) la narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di condividere e fare propria la perizia tecnica redatta dalla società Marv di cui all'allegato "A"
- 3) di approvare i valori venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs 30.12.1992, n. 504, , così come riportate nella tabella allegata alla perizia tecnica
- 4) di approvare i seguenti emendamenti, con esito espresso con votazione precedente ,

*A)- PER I TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO SOGGETTI AD IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI SI PROPONE UN DEPREZZAMENTO DEL 20 %;*

*B)- PER LE AREE, OVVERO PER LE PARTICELLE - DI PROPRIETA ' / USUFRUTTO DEL MEDESIMO SOGGETTO PASSIVO -INTERE O PARZIALMENTE RICOMPRESSE NELLE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE, LA CUI SUPERFICIE E' INFERIORE AL LOTTO MINIMO SECONDO LA ZONA OMOGENEA DI RIFERIMENTO COME DESCRITTI DAL N.T.A, ALL'ARTICOLO DI COMPETENZA SI PROPONE DI APPLICARE UNA RIDUZIONE DEL 20% ;*

*C)- PER LE AREE OVVERO PER LE PARTICELLE INTERE O PARZIALMENTE RICOMPRESSE NELLA PERIMETRAZIONE DEL P.A.I. ( PIANO STRALCIO DI BACINO ) E SOGGETTE ALLE PREVISIONI DEL P.R.G. SI PROPONE UNA RIDUZIONE DEL 20% ;*

*D)- NEL CASO DI CONCORRENZA DI FATTISPECIE RICOMPRESSE NELLE IPOTESI DI CUI ALLE LETTERE A) B) C) LA RIDUZIONE DEL VALORE E' CUMULABILE MA NON PUO' , IN OGNI CASO SUPERARE IL LIMITE DEL 50%;*

*E)- NON E' DOVUTO IL VERSAMENTO O IL RECUPERO DELL'IMPOSTA PER IMPORTI PARI O INFERIORI A € 10,00( FINANZIARIA 2007 -COMMA 168-*

Inoltre in considerazione dell'urgenza di provvedere, con la seguente votazione separata

Favorevoli n. 9

Contrari n. 1 ( Ficcaglia)

Astenuti n. 2 ( Del Colle, Sablone)

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Segretario

F.to D.SSA SCAVONE LUCIA

Il Presidente

F.to LATTOCCO ALESSANDRO

**COMUNE DI CIVITELLA CASANOVA**

**PROVINCIA DI PESCARA**

**UFFICIO TRIBUTI**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**  
**DELLE AREE FABBRICABILI**  
**AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

Data: Popoli (PE), 18/11/2007

Il tecnico:  
Geom. Tiziano D'Ippolito

Il sottoscritto geometra Tiziano D'Ippolito, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pescara al n. 1150 - p. Iva 00442450680, con studio tecnico in Via B. Buozzi n. 68 a Popoli (PE), è stato incaricato dalla ditta M.a.r.v. S.r.l. con sede in Sulmona (Aq), Piazza Garibaldi n°26, di effettuare la rilevazione delle aree edificabili presenti nel Comune di CIVITELLA CASANOVA (PE), con la ripartizione delle stesse in zone omogenee e di effettuare la redazione della perizia estimativa sintetica al fine di stabilire il più probabile valore di mercato da porre a base per la determinazione degli imponibili dei cespiti ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

Non esistendo altri parametri fiscali, la valutazione delle aree edificabili deve essere effettuata, ai sensi del 5° comma dell'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n° 504, con riferimento pertanto *"al valore venale in commercio"*.

In seguito ad accertamenti ed opportune indagini di mercato effettuate, al fine di determinare il più attendibile valore in comune commercio da attribuire agli immobili oggetto di stima, e tenuto conto della zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità fondiaria, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, alla eventuale presenza di vincoli di natura pubblica o privata, nonché sulla scorta della documentazione amministrativa e tecnica fornita dall'Amministrazione Comunale, si è pervenuti alle considerazioni ed alle valutazioni che sono oggetto della presente relazione.

Le valutazioni che di seguito si riportano sono relative alle sole aree edificabili, quelle specificate all'art. 2 del D.Lgs. 30/12/1992 n° 504, vale a dire *"quelle utilizzabili 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"*.

*Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati dal comma 1 dell'art. 9, sul quale persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali"*.

Sono stati specificati i valori per ciascuno degli anni utili per l'accertamento dell'imposta considerandoli in vigore dal mese di maggio di ogni anno in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Lo strumento Urbanistico vigente nel periodo di riferimento nel Comune di CIVITELLA CASANOVA (PE) è il seguente:

- P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n.60 del 20/03/2001

Per quanto concerne le aree con potenzialità edificatoria, il P.R.G. in esame suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee.

Quelle prese in considerazione per la stima sono le seguenti:

#### 1) AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE

##### - STRUTTURA URBANA ESISTENTE

- A Centro storico (piano di recupero vigente);
- A.1 Centro storico (piano di recupero vigente);
- B Completamento;
- B.2 Completamento Frazioni;

#### 2) AMBITI TERRITORIALI AD USO DIVERSO

##### - ATTIVITA' PRODUTTIVA

- D.0 - Attività turistica;  
-Attività turistica soggetta a P.P.
- D.1 Attività turistico- ricettiva;
- D.1a Zona alberghiera;
- D.2 Attività Artigianali;

##### - TERRITORIO AGRICOLO

- E.0 Zona agricola normale;
- E.1 Zona agricola di rispetto ambientale E.1;
- E.2 Zona agricola di rispetto ambientale E.2;
- E.3 Zona agricola di rispetto ambientale E.3;
- E.4 Zona agricola di rispetto ambientale E.4;

## CRITERI DI STIMA

Al fine di determinare il più attendibile valore di mercato da attribuire alle aree oggetto della presente stima, si è proceduto ad effettuare accurate indagini di mercato attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi effettivamente praticati negli ultimi anni nelle libere contrattazioni di compravendita di aree ricadenti nelle sopra citate zone territoriali omogenee.

Si è provveduto quindi a verificare i fattori in grado di influenzare il valore dei beni:

- Condizioni estrinseche (l'ubicazione rispetto al centro abitato, i collegamenti e la vicinanza ad altri centri, l'esistenza di infrastrutture e servizi pubblici, la salubrità, le caratteristiche fisiche del suolo e del sottosuolo, la giacitura, l'estensione e la configurazione plano-altimetrica, l'ampiezza del fronte stradale, il movimento demografico, la tendenza e il grado di attività edilizia della zona).
- Condizioni intrinseche (indice di fabbricabilità, natura del fabbricato edificabile, eventuali vincoli quantitativi e qualitativi imposti da leggi o da strumenti urbanistici vigenti, altre servitù e limitazioni imposte all'uso dell'area).

Si è proceduto quindi alle valutazioni per via sintetica, stabilendo dei valori minimi e massimi applicabili in base all'indice di edificabilità, all'apprezzamento posizionale dell'area, all'importanza del centro edificato ed alla entità delle richieste nel mercato edilizio della zona per compravendita di immobili.

Si è così individuato un prezzo unitario, espresso in euro/metroquadro da attribuire ad ogni singola zona, intesa come il luogo dei lotti di caratteristiche analoghe, aventi un identico valore venale.

Sono state infine eseguite alcune stime per via analitica, a verifica dei dati rilevati con altra metodologia, determinando il valore dell'area attraverso il più probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area e il probabile valore di costo dello stesso edificio.

I risultati finali della stima rappresentavano la media dei due valori venali, ottenuti operando secondo le due predette metodiche estimative. I risultati finali della stima corrispondono a quelli rappresentati nella tabella di seguito riportata:



ZONA	SIMBO LO	COMMENTI	VALORE MQ
Centro storico	A	Porzioni di aree scoperte, suscettibili di edificabilità, ricadenti all'interno del perimetro del centro storico perimetrato PRP	€ 20,00
Residenziale di Completamento B	B	Con indice fondiario pari a 1,50 mc/mq (lotto minimo mq 600,00)	€ 13,00
Residenziale di Completamento B2	B	Con indice fondiario pari a 0,80 mc/mq (lotto minimo mq 600,00)	€ 10,00
Attività turistica	D	(lotto minimo mq 5.000,00)	€ 6,00
Attività turistica soggetta a P.P	D		€ 2,00
Attività turistica- ricettive D.1	D	(lotto minimo mq 2.000,00)	€ 6,00
Zona Alberghiera D.1a	D		€ 6,00
Attività Artigianali D.2	D	(lotto minimo mq 1.500,00)	€ 6,00
Agricola E0	E		Esente
Agricola di rispetto ambientale E1	E		Esente
Agricola di rispetto ambientale E2	E		Esente
Agricola di rispetto ambientale E3	E		Esente
Agricola di rispetto ambientale E4	E		Esente
Soddisfacimento degli standards F.1	F		€ 2,00
Impianti tecnologici F.2	F		€ 1,50
zona G.1	G		esente
Zona G.2	G		€ 1,50
Zona G.3	G		€ 2,00
Zona G.4	G		esente
Rispetto cimiteriale H.2	H		esente
Viabilità di progetto H.7	H		€ 2,00

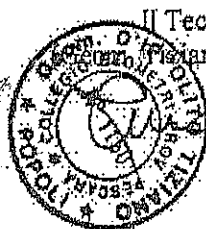
### VALUTAZIONI ECONOMICHE

In base alla valutazione effettuata eseguita per le aree omogenee per l'anno 2008 e seguenti sono stati specificati i valori di riferimento per ciascuno degli anni utili pregressi e si propone di applicare la riduzione degli stessi in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Pertanto le valutazioni per ogni anno d'imposta sono riportate nella seguente tabella:

ZONA	SIMBOLO	VALORE AL MQ. DI RIFERIMENTO ANNO 2008	VALOR B MQ.	VALOR E	VALOR E	VALOR E	VALORE
		2007	2006	2005	2004	2003	2002
Centro storico.	A.	€ 20,00	€ 19,72	€ 19,33	€ 19,00	€ 18,68	€ 18,10
Residenziale di Completamento	B1	€ 13,00	€ 12,82	€ 12,56	€ 12,33	€ 12,09	€ 11,77
Residenziale di Completamento	B2	€ 10,00	€ 9,86	€ 9,66	€ 9,50	€ 9,30	€ 9,05
Attività turistica	D.	€ 6,00	€ 5,92	€ 5,80	€ 5,70	€ 5,58	€ 5,43
Attività turistica soggetta a PP	D.	€ 2,00	€ 1,97	€ 1,93	€ 1,90	€ 1,86	€ 1,81
Attività Turistica ricettive	DI	€ 6,00	€ 5,92	€ 5,80	€ 5,70	€ 5,58	€ 5,43
Zona Alberghiera	D.1a	€ 6,00	€ 5,92	€ 5,80	€ 5,70	€ 5,58	€ 5,43
Attività Artigianali	D2.	€ 6,00	€ 5,92	€ 5,80	€ 5,70	€ 5,58	€ 5,43
Agricola E0	B.	esente					€ 0,00
Agricola di rispetto ambientale E1.	E.	esente					€ 0,00
Agricola di rispetto ambientale E2.	E.	esente					€ 0,00
Agricola di rispetto ambientale E3/E4.	E.	esente					€ 0,00
Soddisfamento degli standards	F1	€ 2,00	€ 1,97	€ 1,93	€ 1,90	€ 1,86	€ 1,81
Impianti tecnologici	F2	€ 1,50	€ 1,48	€ 1,45	€ 1,42	€ 1,39	€ 1,36
Verde naturale	G1	esente					€ 0,00
Verde privato	G2.	€ 1,50	€ 1,48	€ 1,45	€ 1,42	€ 1,39	€ 1,36
Servizi privati	G3	€ 2,00	€ 1,97	€ 1,93	€ 1,90	€ 1,86	€ 1,81
Pubblici esercizi ed attività commerciali	G4	esente					€ 0,00
Rispetto cimiteriale.	H2	esente					€ 0,00
Viabilità di progetto	H7	€ 2,00	€ 1,97	€ 1,93	€ 1,90	€ 1,86	€ 1,81

Ad evasione dell'incarico ricevuto.



Il Tecnico  
Geom. Tiziano D'ippolito

*[Handwritten signature]*