



COMUNE DI RIPOSTO

PROVINCIA DI CATANIA

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 74 DEL 28/06/2010

OGGETTO: DETERMINAZIONE PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE PER L'ANNO 2010.

L'anno Duemiladieci il giorno ventotto del mese di giugno, alle ore 12,45 e seguenti nei locali del Comune e, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

				Presente	Assente
01	SPITALERI	Carmelo	- Sindaco	X	
02	CARAGLIANO	Vincenzo	- Assessore		X
03	D'URSO	Michele	- Assessore	X	
04	CALDERONE	Mario	- Assessore	X	
05	MESSINA	Lea	- Assessore	X	
06	CASTELLI	Francesco	- Assessore		X
07	DI MARTINO	Domenico	- Assessore	X	
08	D'AITA	Claudia	- Assessore		X

Ne risultano presenti n° 5 e assenti n° 3 .

Presiede il Dott. Carmelo Spitaleri in qualità di Sindaco e partecipa il Vice Segretario Generale del Comune Dott. Santo Alberto Patanè.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti invita la Giunta Municipale a deliberare sull'argomento in oggetto.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Esaminata la proposta di deliberazione inerente all'oggetto, che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Accertato che sulla proposta di che trattasi sono stati resi i pareri di cui all'art. 1, lett. i), "Art. 53 - L. 142/90", della L.R. 48/91 nel testo vigente;

Ritenuto che tale proposta sia meritevole di approvazione;

Visto l' O.R.EE.LL. nel testo vigente;

Con voti unanimi e palesi espressi nelle forme di rito;

D E L I B E R A

Approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione inerente all'oggetto:

Successivamente con voti unanimi e palesi espressi nei modi di rito, delibera dichiarare il presente atto urgente ed immediatamente esecutivo ai sensi di legge.



COMUNE DI RIPOSTO
PROVINCIA DI CATANIA

POPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: Determinazione prezzo di cessione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per l'anno 2010.

LA GIUNTA MUNICIPALE

- Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. 863 del 30.12.1995 avente per oggetto: "Determinazione prezzo di cessione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare";
- Viste le deliberazioni della G.M. relative alla determinazione del prezzo di cessione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare e con le quali sono stati determinati i prezzi per gli anni successivi;
- Considerato che appare opportuno adottare analogo atto anche per l'anno 2010;
- Vista la relazione tecnica allegata da cui risulta che il valore rivalutato è di €. 90,00 (prezzo non mediato);
- Visto l'O.R.EE.LL. nel testo vigente;

DELIBERA

1) Di determinare il prezzo di cessione delle aree, per l'anno 2010, in €. 90,00 (prezzo non mediato).

Il funzionario/responsabile


IL DIRETTORE DELL'AREA
(Dott. Ing. Nicolò Mancuso)



COMUNE DI RIPOSTO PROVINCIA DI CATANIA

Prot. 3° - _____

RELAZIONE TECNICA VALORE MEDIO TERRENI EDIFICABILI ANNO 2010

1. PREMESSA

Attraverso le opportune verifiche ed analisi confrontate si è determinato un valore omogeneo di zona che si avvicina al più probabile Valore Medio di Mercato dei terreni edificabili nel Comune di Riposto per l'anno 2010.

Il prezzo è stato determinato in funzione di fattori tecnico-economici, di cui all'allegata descrizione, che influenzano positivamente o negativamente il valore, mediante l'uso di metodo sintetico comparativo riferito ad aree con simili caratteristiche; la superficie media considerata per ogni area residenziale è di circa 10.000 mq, la densità edilizia è di 3,5 mc/mq, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria per ogni abitante insediato sono di 21 mq e l'incidenza della superficie delle strade è di circa il 10% della superficie media considerata.

Nel calcolo del prezzo non si è tenuto conto dei casi in cui l'interesse dell'utilizzatore finale era tale da influire sulla reale valutazione, alterando sensibilmente il valore del mercato del bene, come pure non sono stati considerati casi particolari da esaminare singolarmente; in particolare modo, ci si è preoccupati di determinare un prudenziale valore commerciale di mercato tenendo conto anche di una rapida eventuale monetizzazione dell'immobile.

Facendo riferimento alla disciplina estimativa che ha messo a punto distinte procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un'area, si è fatto ricorso alle tre seguenti procedure:

- Stima analitica basata sul valore di trasformazione;
- Stima analitica basata sul valore di permuta;
- Stima sintetica.

Il **Valore Medio di Mercato** dei terreni edificabili è dato dal valore medio dei tre valori calcolati con i precedenti criteri di stima.

2. STIMA ANALITICA BASATA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE

La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare l'area 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 V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione di carattere urbanistico:

Caratteristiche urbanistiche	
Superficie area	10.000 mq.
Densità edilizia	3,5 mc/mq.
Sup. oo.uu./ab.	21 mq.
Sup. al netto strade	9.000 mq.
n. abitanti insediati	Cub. Realizzata/100

Tenendo conto dei suddetti parametri ed ipotizzando un valore al vano pari a € 40.000, un costo al mq. per la realizzazione di strade e parcheggi pari a € 65,12 ed un costo al mq. per la realizzazione delle aree al verde pari a € 47,89, si ottengono i seguenti risultati:

Superficie strade	1.000 mq.
Superficie oo.uu.	3.812,70 mq.
Superficie edificabile	5.187,30 mq.
Cubatura realizzabile	18.155,55 mc.
Superficie realizzabile ($H_{media}=3,50$ ml)	5.187,30 mq.
n. abitanti = n. vani	181,56
Valore realizzato	€ 7.262.400,00

Costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

Descrizione oo.uu	Mq./ab.	Sup. tot. (mq)	Costo unitario (€)	Costo Tot. (€)
-------------------	---------	----------------	--------------------	----------------

Strade		1.000,00	65,12	71.632,00
Parcheggi	2,5	453,90	65,12	32.513,76
Verde	9,0	1.634,04	47,89	86.079,59
				190.225,35

Costi totali per la realizzazione dell'immobile:

Descrizione costi.	Importo unitario (€)	Importo totale (€)
costo oo.uu.		190.225,35
Oneri urbanizzazione	26,66/mc	484.026,96
Oneri costo costruzione	10,50/mc	190.633,28
Costo costruzione	700,00/mq.	3.631.110,00
Utile impresa	26%	1.888.224,00
		6.384.219,59

Pertanto esprimendo con Va il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con Vm il valore del fabbricato, si ricava:

$$V_m - K = V_a$$

$$7.262.400,00 - 6.384.219,59 = 878.180,41 \text{ € valore intera area}$$

Essendo la superficie dell'intera area pari a 10.000 mq. si ricava un prezzo al mq. pari a:

$$878.180,41/10.000 = \mathbf{87,82 \text{ €/mq.}}$$

3. STIMA ANALITICA BASATA SUL VALORE DI PERMUTA

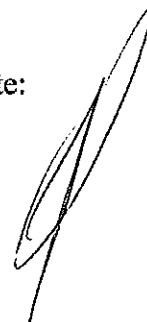
La stima analitica, basata sul valore di permuta, parte dal presupposto di considerare il valore dell'area edificabile come una percentuale del valore del prodotto edilizio realizzabile sull'area.

Se pertanto si esprime con Va il valore dell'area, con P la percentuale del valore del prodotto realizzabile e con Vm il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = P * V_m$$

Tenendo conto delle stesse caratteristiche urbanistiche utilizzate col metodo precedente:

Caratteristiche urbanistiche	
Superficie area	10.000 mq.
Densità edilizia	3,5 mc/mq.



Sup. oo.uu./ab.	21 mq.
Sup. al netto strade	9.000 mq.
n. abitanti insediati	Cub. Realizzata/100

Tenendo conto dei suddetti parametri ed ipotizzando un valore al vano pari a € 40.000, si ottiene un valore del fabbricato pari a € 7.262.400,00:

Superficie strade	1.000 mq.
Superficie oo.uu.	3.812,70 mq.
Superficie edificabile	5.187,30 mq.
Cubatura realizzabile	18.155,55 mc.
n. abitanti = n. vani	181,56
Valore realizzato	€ 7.262.400,00

In base ad un'indagine territoriale, con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposte di permuta di aree edificabili a destinazione residenziale pari a 14%.

Pertanto esprimendo con Va il valore dell'area, con P la percentuale del valore del prodotto realizzabile e con Vm il valore del fabbricato, si ha:

$$P * Vm = Va$$

$$14\% * 7.262.400,00 = 1.016.736,00 \text{ €}$$

In considerazione di un'attualizzazione media del 4%, per 3 anni, si ottiene un valore di permuta dell'intera area pari a:

$$1.016.736,00 \text{ €} * (1-4\%)^3 = 899.542,94 \text{ €}$$

Essendo la superficie dell'intera area pari a 10.000 mq. si ricava un prezzo al mq. pari a:

$$899.542,94/10.000 = 89,95 \text{ €/mq.}$$

4. STIMA SINTETICA

La stima sintetica "consiste nella determinazione del valore di un area sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere effettuata attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto dei parametri sopra citati, in particolare: la zona territoriale di ubicazione, l'indice di fabbricabilità, la destinazione d'uso consentita, le caratteristiche che incidono positivamente o negativamente sui valori dei terreni oggetto di compravendita come, ad esempio: le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi o ad elementi di disturbo (industrie, elettrodotti, ecc.).

Per la determinazione del valore al mq delle aree edificabili si è proceduto nel seguente modo: indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari sul territorio e ad indagini di relative documentazioni.

Così facendo si è potuto ricavare un valore medio di proposte di vendita di aree edificabili a destinazione residenziale pari a **90,00 €/mq.**

5. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base dei valori desunti dai tre criteri di stima precedentemente esposti, riassumendo i valori riportati nella tabella seguente, si può desumere un **Valore Medio di Mercato** dei terreni edificabili pari a **90,00 €/mq.** così determinato:


$$(87,82+89,95+90,00)/3 = 89,26 \text{ € ed in c.t. } 90,00 \text{ €}$$

Criterio di Stima	Valore al mq. (€)
Stima analitica basata sul valore di trasformazione	87,82
Stima analitica basata sul valore di permuta	89,95
Stima sintetica	90,00
Valore Medio di Mercato	89,26
Valore Medio di Mercato in c.t.	90,00

Riposto, li 04.05.2010

Il Direttore dell' Area 3°
Dott. Ing. Nicolò Mancuso

Alla presente sono altresì allegati i valori delle diverse aree edificabili ai fini ICI, determinati sulla scorta dei medesimi criteri di cui sopra.,

 IL DIRETTORE DELL'AREA
(Dott. Ing. Nicolò Mancuso)

OGGETTO: Determinazione prezzo di cessione delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per l'anno 2010.

PARERI ED ATTESTATI DI CUI AGLI ARTT. 53 e 55, 5' COMMA,
DELLA LEGGE 8/6/1990, N.142, RECEPITI CON L.R. 48/91

IL RESPONSABILE DELL' UFFICIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere favorevole

Riposto, li 8 giugno 2010

IL RESPONSABILE DELL'AREA
(Dott. Ing. Nicolò Mancuso)
Dott. Ing. Nicolò Mancuso

RAGIONERIA GENERALE

Visto se ne attesta la copertura finanziaria (art.55, comma 5', Legge n.142/90). Il relativo impegno di spesa, pari a complessive €..... viene registrato come segue:

data

IL RAGIONIERE GENERALE

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

F.to: M. D'URSO

F.to: C. SPITALERI

F.to: S. A. PATANE'

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale il giorno 30 GIU. 2010 e per quindici giorni consecutivi a norma dell'art. 11, 1° comma, della L.R. 44/91 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Riposto _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 12 L.R. n° 44/91.

Riposto _____

Il Segretario Generale
