



# COMUNE DI BELCASTRO

(PROVINCIA DI CATANZARO)

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35 DEL 30.11.2009

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I.

L'anno DUEMILANOVE, il giorno trenta del mese di novembre, alle ore 17.30, nella *Sala delle Conferenze*, eletta all'uopo presso *Palazzo Poerio*, Sede del Municipio, riunitosi in adunanza pubblica il **CONSIGLIO COMUNALE**, in grado di prima convocazione di sessione straordinaria, partecipata a termini di legge a tutti i Consiglieri, risultano presenti all'appello nominale:

CONSIGLIERI	PRESENZE
<b>CIACCI IVAN</b> - SINDACO	SI
<b>BRESCIA</b> Gavino	SI
<b>BRESCIA</b> Gianfranco	SI
<b>DEVITO</b> Rodolfo	SI
<b>GUALTIERI</b> Vincenzo	NO
<b>LODARI</b> Carmine	SI
<b>MAZZA</b> Susanna	NO
<b>MAZZEI</b> Antonio	SI
<b>SCARPINO</b> Giovanni	SI
<b>BRESCIA</b> Alfredo	SI
<b>CIACCIO</b> Severino	SI
<b>LODARI</b> Mariagrazia	NO
<b>MAZZEI</b> Saverio	SI

PRESENTI N. 10

ASSENTI N. 3

Degli assenti sono giustificati i Signori:

.....  
.....  
.....

Presiede l'Assise il Dott. IVAN CIACCI - SINDACO

Assiste ai lavori il Dott. LUCIANO CILURZO - SEGRETARIO.

IL PRESIDENTE

rilevato il numero legale dei Consiglieri intervenuti, in prosieguo di seduta, invita i Signori convocati a trattare e deliberare sull'argomento in oggetto segnato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che,

- l' art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 504/92 definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e o attuativi, ovvero in base alle possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità;

- ai sensi dell'art. 5 - comma 5 - del D.Lgs. n. 504/1992, la base imponibile ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore commerciale al 1<sup>a</sup> 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 urbanizzazione del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**VISTO** il D.Lgs. 30 dicembre 1997, n. 446, il quale, tra l'altro, nel riordino della disciplina dei tributi locali, all'art. 59, comma 1, lett. g), prevede, nell'ambito dell'esercizio della potestà regolamentare in materia di ICI, la possibilità per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

**VISTO** il Regolamento I.C.I. approvato con Delibera di C.C. n. 69/1998;

**VISTO** l'attuale Piano Regolatore approvato con Decreto del Dirigente del Dipartimento n.8 Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria assunto il 27.06.2007 n. prot. 358 e registrato al " Registro dei Dirigenti della Regione Calabria" al n. 9742 del 06.07.2007;

**VISTA** la relazione di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale relativa alla determinazione del più probabile valore medio di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio comunale ai fini I.C.I., qui allegata e parte integrante e sostanziale della presente;

**SENTITO** l'intervento del consigliere Brescia Alfredo che in merito al presente punto precisa che il valore del 40%, cui si fa riferimento nella relazione di stima, deve tenere conto delle varie parti del territorio, ma soprattutto per quanto attiene la fascia marina in quanto se ci si sposta nei limitrofi territori, probabilmente il prezzo risulta triplicato, mentre per le zone del centro il valore potrebbe risultare superiore a quello di mercato.

**VISTO** l'esito della votazione resa per alzata di mano, con la presenza di n.10 consiglieri e n.8 voti favorevoli e n. 2 astenuti ( Caccio Severino e Brescia Alfredo)

## DELIBERA

1. di approvare per l'anno 2010 i valori venali delle aree fabbricabili così come stabiliti nella relazione di stima predisposta dall'Ufficio tecnico Comunale, parte integrante e sostanziale del presente atto, precisando che tali valori verranno assunti come base di riferimento ai fini dell'accertamento dell'imposta in oggetto per omesso o parziale relativa all'anno 2009;
2. di dare massima diffusione dei criteri e dei valori indicati per agevolare i contribuenti nella determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento ICI.



## COMUNE DI BELCASTRO

### AREA TECNICA

Su formale richiesta della Giunta Municipale di Belcastro, il sottoscritto Arch. Sergio Fabrizi, in qualità di Dirigente dell'Ufficio del Sindaco ed in collaborazione con il Dirigente dell'Area Tecnica geom. Aquino Rocca, redige la presente perizia di stima relativa alle aree fabbricabili ricadenti nel vigente strumento urbanistico del Comune di Belcastro, ai fini dell' Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

#### ***PREMESSE***

Il Comune di Belcastro è dotato di strumento urbanistico generale " Variante Generale al Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Dirigente del Dipartimento n.8 Urbanistica e Governo del Territorio della Regione Calabria assunto il 27.06.2007 n. prot. 358 e registrato al " Registro dei Dirigenti della Regione Calabria" al n. 9742 del 06.07.2007; l' approvazione del nuovo strumento pianificatorio , ha portato a nuove destinazioni urbanistiche molte aree del territorio comunale, in particolar modo nella zona Marina, in loc. Fieri e lungo la S.S. 106. Inoltre il nuovo strumento, ha individuato aree le quali rientrano in specifica normativa vincolistica ( ambientale, idrogeologica, P.A.I., tracciato nuova S.S. 106, aree S.I.C., ecc), con conseguente limitazione dell'uso a scopi edilizi.

Anche la nuova "zonizzazione" relativa alle aree urbanizzate ed urbanizzabili, redatta peraltro alla luce della Legge Regionale Urbanistica n.19/02, ha stabilito nuovi criteri sull'uso del suolo, introducendo all'interno delle classiche Zone Territoriali Omogenee previste dal D.M. 1444/68 ( B,C,D,) Ambiti , Settori e Aree unitarie d'Intervento. Ai fini della presente relazione di stima, si allega la tabella delle sole zone B, C, D:

<b>Zone B</b>		<b>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)</i>	
B.1	Aree urbane immediatamente adiacenti al centro storico della città, configurate come zone di completamento consolidate	B.1.1	Quartieri a nord del centro storico
		B.1.2	Area a sud-est del castello d'Aquino
B.2	Aree urbane ai margini del centro urbano, con possibilità di nuova edificazione di completamento	B.2.1	Aree sul versante est della strada di accesso, da sud, al centro urbano
		B.2.2	Quartiere Sanità
		B.2.3	Porzione del quartiere "sopra Caria" (parte alta)
		B.2.4	Porzione del quartiere "sopra Caria" (area edilizia residenziale pubblica)
		B.2.5	Area centrale, incuneata nel centro storico
B.3	Aree urbane ai margini del centro urbano, completamente sature, che presentano fenomeni di abusivismo edilizio	B.3.1	Quartiere sul versante ovest della strada di accesso, da sud, al centro urbano
		B.3.2	Quartiere ad est, lungo via Lucio d'Orso
		B.3.3	Quartiere ad est, fra le chiese di San Francesco e S.S. Annunziata
		B.3.4	Porzione del quartiere "sopra Caria"
B.4	Agglomerati urbani sparsi nel territorio con possibilità di nuova edificazione di completamento	B.4.1	Insediamiento di Acquavona
B.5	Agglomerati urbani sparsi nel territorio con possibilità di nuova edificazione di completamento a carattere misto	B.5.1	Quartiere Arango
		B.5.2	Quartiere Magliacane (s.s.106)
		B.5.3	Case in località Magliacane (azienda Daniele)
B.6	Aree urbane interessate da vincolo geologico	B.6.1	Area centrale a ovest della Chiesa di S. Francesco
		B.6.2	Aree a nord del centro storico, intorno al rilievo del 'Castellaccio'
	Aree urbane interessate parzialmente da vincolo cimiteriale	B.7.1	Aree a sud-ovest del Cimitero
<b>Zone C</b>		<b>ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)</i>	
C.1	Zone di espansione, ad alta densità edilizia, limitrofe al centro urbano	C.1.1	Località Vigna di Corte ("zona alta")
		C.1.2	Località Vigna di Corte ("zona bassa")
C.2	Zone di espansione, a bassa densità edilizia, per tipologie di residenza stanziale	C.2.1	Contrada Fieri
		C.2.2	Contrada Arango
		C.2.3	Area nei pressi dell'Istituto tecnico
C.3	Zone di espansione, a bassa densità edilizia, per destinazioni a carattere turistico-ricettivo	C.3.1	Contrada Magliacane (aree a mare)
C.4	Villaggi turistici esistenti e di sviluppo consolidato	C.4.1	Villaggio Nirvana
<b>Zone D</b>		<b>ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)</i>	
D.1	Zone di sviluppo artigianale e commerciale	D.1.1	Località Vigna di Corte
		D.1.2	Area a nord del centro urbano
		D.1.3	Località Acquavona
		D.1.4	Aree soggette a PIP (limitrofe alla s.s. 106)
		D.1.5	Aree in località Fieri, nei pressi del confine con il territorio comunale di Cutro
		D.1.6	Aree a ridosso del Centro Urbano
D.2	Zone di sviluppo industriale	D.2.1	Area soggetta a PIP in contrada Fieri,
D.3	Zone produttive speciali	D.3.1	Area in località Magliacane
		D.3.2	Area di destinazione a darsena

## **STIMA**

La metodologia adottata per la stima dei terreni edificatori rientranti nel vigente strumento urbanistico comunale, sono state le seguenti:

- analisi degli atti di compra/vendita in un determinato periodo recente;
- indagine diretta presso Agenzie Immobiliari, circa il mercato immobiliare dei terreni a scopo edificatorio.

### **ANALISI ATTI DI COMPRA/VENDITA**

Sono stati presi in considerazione gli atti di compra/vendita di terreni edificabili , notificati da vari Notai a codesto Ente ai sensi dell'art. 18 della legge n.47/85, dall'anno 2004 all'anno 2008 e di seguito elencati:

#### **ANNO 2004**

- Atto di compravendita a firma Notaio Antonio Anania del 03.06.2004 n. rep. 62836 relativo ad una porzione di terreno ricadente nel Vigente Strumento urbanistico nella Z.T.O. B.5.2., ( zona limitrofa S.S. 106) il cui prezzo dichiarato è stato di € 14,90/mq ;
- Atto di compravendita a firma Notaio Antonio Anania del 31.08.2004 n. rep. 63283 relativo ad una porzione di terreno ricadente nel Vigente Strumento urbanistico nella Z.T.O. B.2.4.( zona sopra Caria, vicino Case Popolari) il cui prezzo dichiarato è stato di € 14,29/mq ;



#### **ANNO 2006**

- Atto di compravendita a firma Notaio Maria Grazia Gemini del 12.12.2006 n. rep. 139037 relativo ad una porzione di terreno ricadente nel Vigente Strumento urbanistico nella Z.T.O. D.1.4. ( zona limitrofa S.S. 106), il cui prezzo dichiarato è stato di € 18.62/mq ;

## ANNO 2007

- Atto di compravendita a firma Notaio Mario Capocasale del 07.03.2007 n. rep. 102966 relativo ad una porzione di terreno ricadente nel Vigente Strumento urbanistico nella Z.T.O. B.6.3.( loc. Acquavona con vincolo idrogeologico) , il cui prezzo dichiarato è stato di € 7,80/mq ;

## Anno 2008

- Atto di compravendita a firma Notaio Maria Grazia Gemini del 29.05.2008 n. rep. 140025 relativo ad una porzione di terreno ricadente nel Vigente Strumento urbanistico nella Z.T.O. D.1.6.( area produttiva a ridosso del centro urbano), il cui prezzo dichiarato è stato di € 9,05/mq ;

Da quanto sopra elencato, si evidenzia che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di terreni edificabili risulta essere molto scarso in ogni parte del territorio, visto che le aree interessate dagli atti di cui sopra ricadono in Belcastro Centro, frazione Marina (S.S. 106) ed Acquavona.

E' noto, che negli atti di compra/vendita il valore del terreno dichiarato in fase di stipula, è notevolmente inferiore a quello di mercato, infatti nella quasi totalità dei casi l'Agenzia delle Entrate contesta, ad acquirenti e venditori, il valore dichiarato negli atti medesimi, asserendo che il valore delle aree oggetto di compra/vendita in alcuni casi arriva ad essere maggiorato del 40%. Ovviamente, ai fini della stima di cui si tratta, non si è in possesso dei reali incrementi che l'Agenzia delle Entrate ha richiesto, ma si evidenzia che , da indagine svolta presso la stessa, la percentuale del 40% risulta essere attendibile.

### *ANALISI DIRETTA PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI*

E' stata condotta una indagine diretta presso li Agenzie Immobiliari presenti in zona, le quali sono concentrate tutte lungo i paesi della fascia marina, mentre all'interno non si è rilevata nessuna presenza.

Le Agenzie Immobiliari interpellate hanno dimostrato che, relativamente al Comune di Belcastro, i terreni maggiormente interessati a proposte di compra/vendita sono quelli lungo la S.S. 106 e nella zona Marina ( Magliacane) in quanto in continuità con il Comune di Botricello, quest'ultimo interessato negli ultimi anni da un forte incremento della domanda.

Per le zone di cui sopra, la richiesta dei proprietari di dette aree edificatorie oscilla tra € 60,00/ mq per le aree a ridosso della S.S. 106 ed € 40,00/mq per la zona Marina.

Per le aree interne ( Belcastro Centro, Acquavona) non risulta alcuna richiesta e/o offerta di transazioni di terreni edificabili, ciò vuol significare lo scarso interesse degli operatori economici e dei privati ad investire nelle zone interne.

Alla luce di quanto esposto sin ora, ed eseguendo i dovuti bilanciamenti tra le metodologie delle analisi eseguite, si può desumere che i valori di mercato ai fini I.C.I. delle aree edificatorie ricadenti nel Comune di Belcastro, sono quelli riportati nella seguente tabella:



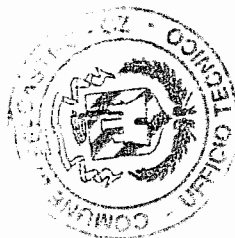
<b>Zone B</b>		<b>ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)- valore al mq</i>	
B.1	Aree urbane immediatamente adiacenti al centro storico della città, configurate come zone di completamento consolidate	B.1.1	€ 18,00/mq
		B.1.2	€ 18,00/mq
B.2	Aree urbane ai margini del centro urbano, con possibilità di nuova edificazione di completamento	B.2.1	€ 22,00/mq
		B.2.2	€ 22,00/mq
		B.2.3	€ 22,00/mq
		B.2.4	€ 22,00/mq
		B.2.5	€ 22,00/mq
B.3	Aree urbane ai margini del centro urbano, completamente sature, che presentano fenomeni di abusivismo edilizio	B.3.1	€ 18,00/mq
		B.3.2	€ 18,00/mq
		B.3.3	€ 18,00/mq
		B.3.4	€ 18,00/mq
B.4	Agglomerati urbani sparsi nel territorio con possibilità di nuova edificazione di completamento	B.4.1	€ 22,00/mq
B.5	Agglomerati urbani sparsi nel territorio con possibilità di nuova edificazione di completamento a carattere misto	B.5.1	€ 22,00/mq
		B.5.2	€ 28,00/mq
		B.5.3	€ 22,00/mq
B.6	Aree urbane interessate da vincolo geologico	B.6.1	€ 10,00/mq
		B.6.2	€ 10,00/mq
		B.6.3	
B.7	Aree urbane interessate parzialmente da vincolo cimiteriale	B.7.1	€ 10,00/mq
<b>Zone C</b>		<b>ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)</i>	
C.1	Zone di espansione, ad alta densità edilizia, limitrofe al centro urbano	C.1.1	€ 15,00/mq
		C.1.2	€ 15,00/mq
C.2	Zone di espansione, a bassa densità edilizia, per tipologie di residenza stanziale	C.2.1	€ 18,00/mq
		C.2.2	€ 18,00/mq
		C.2.3	€ 18,00/mq
C.3	Zone di espansione, a bassa densità edilizia, per destinazioni a carattere turistico-ricettivo	C.3.1	€ 25,00/mq
C.4	Villaggi turistici esistenti e di sviluppo consolidato	C.4.1	€ 22,00/mq
<b>Zone D</b>		<b>ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	
<i>ambiti</i>		<i>settori (e aree unitarie di intervento)</i>	
D.1	Zone di sviluppo artigianale e commerciale	D.1.1	€ 15,00/mq
		D.1.2	€ 15,00/mq
		D.1.3	€ 15,00/mq
		D.1.4	€ 25,00/mq
		D.1.5	€ 22,00/mq
		D.1.6	€ 15,00/mq
D.2	Zone di sviluppo industriale	D.2.1	€ 22,00/mq
D.3	Zone produttive speciali	D.3.1	€ 25,00/mq
		D.3.2	€ 20,00/mq



Belcastro, 16.06.2009

il Dirigente Uff. del Sindaco

(Arch. Sergio Fabrizi)



Il Resp. Area Tecnica

(geom. Aquino Rocca)



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

L'UFFICIO PROPONENTE

IL SERVIZIO INTERESSATO

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I.

Cap. \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_ Cod. \_\_\_\_\_ Competenza/Residui \_\_\_\_\_

Disponibile € \_\_\_\_\_ Il sottoscritto **Responsabile del Servizio Finanziario**, a norma dell'art.151, c.4, D.Lgs. 18.08.2000, n° 267,

ATTESTA

la **copertura** della complessiva spesa di € \_\_\_\_\_, relativa al Capitolo, all'intervento ed al codice di bilancio di cui sopra.

Li \_\_\_\_\_

IL RESP. DEL SERV. FINANZIARIO

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000, il sottoscritto **Responsabile del Servizio interessato**, per quanto attiene alla **REGOLARITÀ TECNICA**, esprime il seguente

PARERE: favorevole

Li 20.11.09

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000, il sottoscritto **Responsabile di Ragioneria**, per quanto attiene alla **REGOLARITÀ CONTABILE** esprime il seguente

PARERE: \_\_\_\_\_

Li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE AREA FINANZIARIA

Data e ora della seduta 30.11.2009 ore 17.30

DETERMINAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35

PRESIDENTE  
Dott. Ivan CIACCI

SEGRETARIO  
Dott. Luciano CILURZO

Prot. N. ...., li..... 14 DIC. 2009

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per giorni quindici consecutivi.

Timbro



IL SEGRETARIO D.G.

*Cilurzo*

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- stata affissa per la debita pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi, dal ..... al ..... senza reclami;
- è divenuta esecutiva il giorno ..... perché dichiarata immediatamente eseguibile.

Timbro

IL SEGRETARIO D.G.

È copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Timbro



IL SEGRETARIO D.G.

*Cilurzo*

Palazzo Poerio,..... 14 DIC. 2009