

COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

Prot. n. 184
Data 14 NOV. 2016

N. 65 del 10.11.2016

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL
COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

=====
L'anno **DUEMILASEDICI** il giorno **DIECI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **13,45** nel Suo
Ufficio presso la Sede Municipale

IL DOTT. ROBERTO AMANTEA

nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune di Castel San Giorgio,
a seguito della scioglimento del Consiglio Comunale, con DPR del 09.06.2016

con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Maria Cecilia Fasolino.

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 65 DEL 10/11/2016 CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU).

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la relazione a firma congiunta del Responsabile del Settore n. 1 Ragioneria – Finanze dott. Grimaldi e del Responsabile del Settore n. 3 Edilizia Privata – Urbanistica geom. Capuano, dalla quale risulta quanto segue:

- con D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, è stata istituita, a decorrere dal 1 gennaio 1993, l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), da applicarsi sul valore dei fabbricati, dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili a qualsiasi uso destinati;
- l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *“l'area utilizzabile 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 per pubblica utilità”*;
- il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;
- l'art. 5 comma 5 dello stesso D. Lgs. 504/92, stabilisce che: *“Per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 8 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23, ha previsto l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2014, con la quale veniva sostituita, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- l'art. 13, decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, equità e consolidamento dei conti pubblici) convertito con la Legge 214/2011 (cosiddetta “Manovra Monti”), ha apportato sostanziali modifiche agli artt. 8 e 9 del citato decreto legislativo n. 23/2011, disponendo l'anticipazione dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire dallo gennaio 2012 in via sperimentale per un periodo triennale (2012-2014), da applicarsi in tutti i Comuni del territorio nazionale secondo le disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 sul valore dei fabbricati, dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili;
- la legge di stabilità 2014 approvata con legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) la quale ha accorpato le precedenti entrate tributarie all'interno di una disciplina unitaria, costituita anche dall'IMU quale componente di natura patrimoniale dell'imposta.

DATO ATTO

- Che, ai sensi del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, la base imponibile dell'IMU continua ad essere determinata, per quanto riguarda le aree fabbricabili, come previsto per l'ICI dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92;
- Che l'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha attribuito ai Comuni una potestà regolamentare generale in materia di entrate proprie, anche tributarie;
- Che l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. n° 203 del 2005, convertito L. n° 248 del 2005 il quale stabilisce che *"ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n° 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;
- Che, lo stesso Regolamento Imposta Comunale Unica (IUC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2014 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2016, all'art. B12), definisce area fabbricabile *"...l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio, ancorché residuale"*;
- Che, ai sensi dell'art. B13, comma 2. del vigente Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., compete alla Giunta Comunale determinare i valori delle aree edificabili, anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione, previa l'eventuale nomina, da parte dello stesso organo, di una commissione costituita da responsabili degli uffici comunali tributario, urbanistico o tecnico ed eventuali tecnici esterni, domiciliati ed operanti sul territorio comunale;
- Che, in considerazione di tali aspetti regolamentari, il Responsabile dell'ufficio Tributi, congiuntamente al Responsabile dell'Ufficio tecnico, nel 2012, hanno redatto una proposta di Deliberazione per la nomina della Commissione per la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU).

CONSIDERATO:

- Che la Giunta Comunale non ha, a tutt'oggi, adottato nessuna ^o deliberazione in merito alla nomina della Commissione di cui sopra;
- Che è compito del Comune, in osservanza della normativa di settore e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti I.C.I. ed I.M.U. anche relativamente alle aree fabbricabili;
- Che è in essere il contratto Rep. 317 del 09.05.2016, con la SO.G.E.T. Spa, relativamente al servizio di supporto al recupero evasione TARSU-TARES-TARI e ICI/IMU e aggiornamento banca dati per la durata certa di anni tre dalla consegna, eventualmente rinnovabile per un anno;
- Che, la predetta Società, per l'adempimento degli obblighi contrattuali, al fine di emettere gli accertamenti relativi alle aree edificabili entro la fine del corrente anno, necessita dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

RILEVATO

- Che per effetto dell'art. 5, co. 5 del medesimo D. Lgs. n° 504/1992, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO

- il D. Lgs. 15.12.1997 n° 446, che all'art. 59, co. 1 lett. g) stabilisce la potestà regolamentare da parte dei 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 di contenzioso;
- a tal fine, l'art. B13 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., sulla base del quale in applicazione della citata disposizione normativa, è stato previsto che, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal sopra richiamato co. 5 dell'art. 5 del D. Lgs. n° 504/1992, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso;

PRESO ATTO

- Che sulla base della medesima disposizione regolamentare, compete alla Giunta Comunale determinare i valori anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione;

DATO ATTO

- Che si rende necessario, sulla base del citato art. B13 del Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., ai fini della limitazione del potere di accertamento, determinare il valore delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'annualità 2016;
- Che il Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, ha predisposto una relazione tecnica attraverso la quale ha determinato i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.);

ATTESO

- Che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010, Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);
- Che tale efficacia retroattiva consente al Comune di utilizzare i valori, al fine di accertare l'imposta evasa per le annualità di imposizione ancora perseguibili, con la precisazione che, per costante orientamento di prassi e giurisprudenza, l'aspetto sanzionatorio assume rilievo limitatamente ai casi di omessa dichiarazione;

RITENUTO

- assumere, ai fini della individuazione delle citate aree, le zone individuate dal P.R.G. vigente e successive varianti;
- di determinare, per l'anno 2016, i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori

Immobiliari, come da relazione, a firma del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'articolo 49 del D. Lgs legge 267/2000, allegati;

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** le premesse alla presente delibera parte integrante e sostanziale della stessa;
2. **DI APPROVARE** i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, come da relazione, a firma del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
3. **stante l'urgenza di provvedere, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000**



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
PROVINCIA DI SALERNO

SETTORE 3
- EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, RSU -

RELAZIONE ESTIMATIVA

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
I.C.I. E I.M.U.**

**Funzionario Responsabile
(Geom. Benedetto Capuano)**

Data: Ottobre 2016

Approvato con deliberazione
della Giunta Comunale n....del

Relazione di stima

Oggetto: **Individuazione del valore medio delle aree edificabili ai fini ICI/IMU**

PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.C.I. e dell'I.M.U., riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile *"l'area utilizzabile 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 per pubblica utilità"*. Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

Tale assunto è stato recepito anche dal Regolamento Imposta Comunale Unica (IUC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10/04/2014 e successivamente modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2016, all'art. B12), il quale definisce area fabbricabile, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio, ancorché residuale.

Lo stesso articolo considera area edificabile il suolo che rientra nello strumento urbanistico generale anche solo adottato dal Comune e non ancora approvato dai competenti organi regionali; ai fini di applicazione dell'imposta non rileva, pertanto, l'effettiva e concreta possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria.

Tuttavia, l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione *"sic et simpliciter"* alla edificabilità; comporta soltanto, l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli.

Le stime oggetto della presente elaborazione, pertanto, rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali omogenee, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il cittadino contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a fare fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario, viene riferito ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale e che, pertanto, non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc.

Infatti, tali valori, sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio, cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata, in quanto, il valore effettivo dell'area, resta quello imponibile di mercato, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D.Lgs. n° 504/1992, adeguato alle specifiche condizioni di fatto del bene, ed eventualmente risultante dagli atti di vendita.

I valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio, i quali, però, dovranno adeguatamente motivare lo scostamento da tali valori.

In particolare, il contribuente, dovrà supportare con idonei elementi la determinazione e la congruità dei valori adottati, inferiori a quelli tabellari comunali, corrispondenti al reale valore del bene specifico.

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) e IMU (Imposta Municipale propria) è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo 13 del D.L. n.201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 , il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

LE DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E USO DEL SUOLO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) si pone alla base dello sviluppo del territorio e rappresenta lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, all'interno dei vari Ambiti (Zonizzazione), le diverse destinazioni urbanistiche delle aree e dettando le relative disposizioni normative.

Il territorio del Comune di Castel San Giorgio si estende per una superficie di Km² 13,59 e conta una popolazione di circa 13.700 abitanti.

E' caratterizzato dalla presenza, di un centro abitato essenzialmente sviluppato lungo la direttrice di collegamento verso i comuni confinanti (SS266).

Prendendo in esame le disposizioni normative e le tavole del PRG, si possono individuare i vari ambiti urbanistici definiti come nello schema sottostante:

Destinazione P.R.G.	Indice di edificabilità	Tipo di intervento
Zona A – nuclei storici	//	Diretto
Zona B1 – aree di completamento quasi totalmente edificate	1,5 mc/mq	Diretto
Zona B2 – aree di completamento parzialmente edificate	2 mc/mq	Diretto
Zona C1 – di espansione semintensive	0,5 mc/mq	Piano attuativo
Zona C2 – di espansione intensive	0,8 mc/mq	Piano attuativo
Zona D1 – Impianti produttivi/industriali di completamento	0,5 mq/mq	Diretto
Zona D2 – Impianti produttivi/industriali di espansione	0,5 mq/mq	Piano attuativo
Zona F – attrezzature e servizi di interesse pubblico	0,3 mq/mq	//

CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

I procedimenti di stima sono i processi logico- matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tenere conto della sua finalità, per far sì che la valutazione del valore sia considerata attendibile.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di *dati elementari*, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Nel caso in questione è evidente che lo scopo della stima è quello di illustrare il valore medio ai fini

indicativi per determinare la base imponibile ai fini dell'ICI/IMU.

Come criterio generale si procederà alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, assumendo come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile relativo al secondo semestre dell'anno 2015), la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché altri valori dinamici e fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è, quindi, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare.

In particolare per le aree "residenziali" si è preso come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più consona al caso.

Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. - è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E' pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e

rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Tali valori, riferiti a mq di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue:

ZONA	RESIDENZIALE		PRODUTTIVO/TERZIARIO/COMMERCIALE		
	Abitazioni €/mq	Box €/mq	Capannoni €/mq	Uffici €/mq	Negozi €/mq
B1	€ 940,00	€ 540,00	//	€ 1.100,00	€ 1.050,00
C1	€ 860,00	€ 485,00	€ 455,00	€ 990,00	€ 870,00
D1	€ 800,00	€ 430,00	€ 370,00	€ 900,00	€ 730,00
D2	€ 860,00	€ 485,00	//	€ 990,00	€ 870,00
D3	€ 860,00	€ 485,00	//	€ 990,00	€ 870,00
R1	€ 720,00	€ 430,00	€ 370,00	//	//
R2	€ 720,00	€ 430,00	€ 370,00	//	//

Ai fini della presente valutazione andremo ad assimilare le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Castel San Giorgio, al fine di diversificare le varie aree del territorio in funzione del diverso valore di mercato.



Zona B1: Centrale/ CENTRO URBANO-MUNICIPIO-V.EUROPA, V.L.GUERRASIO, V.PIAVE,
V.T.B.LOMBARDI, P.ZZA A.AMABILE, P.ZZA M.D'UNGHERIA, V.A.DELLA MONICA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

coefficiente correttivo: 1,00

Zona C1: Semicentrale/ S.TA MARIA A FAVORE - V.ASTIONI CROCE - V.S.PERTINI
- V.VIPERA - V.VILLA - P.ZZA SANT'ANNA

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

coefficiente correttivo: 0,90

Zona D1: Periferica/ ZONE LONTANE DAI CENTRI EDIFICATI DEL CAPOLUOGO E
DELLE FRAZIONI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

coefficiente correttivo: 0,85

Zona D2: Periferica/ FRAZIONI: TRIVIO - CASTELLUCCIO - LANZARA - FIMIANI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

coefficiente correttivo: 0,90

Zona D3: Periferica/ FRAZIONI: TORELLO - CORTEDOMINI - CAMPOMANFOLI - AIELLO
- LOCALITA S.SALVATORE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

coefficiente correttivo: 0,90

Zona R1: Extraurbana/ CASTELLO-BARONE-TORRE GALLO-SELVE-TUORO

coefficiente correttivo: 0,75

Zona R2: Extraurbana/ S.MICHELE

coefficiente correttivo: 0,75

Per semplicità di calcolo, si è ritenuto opportuno, per distinguere i diversi ambiti territoriali **RESIDENZIALI** innanzi individuati, estrapolare un coefficiente di incidenza di zona. In tal modo, partendo dal valore territoriale maggiore, definito dalle zone B1, al quale si è attribuito un coefficiente pari a 1,00, è stato possibile determinare il **“coefficiente correttivo”, per le residenze e le attività terziarie/commerciali**, assegnato alle restanti zone, al fine di adeguare il valore della singola zona omogenea (da P.R.G. - A,B,C) all'effettiva ubicazione sul territorio (zone O.M.I.).

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, stante l'attuale incertezza economica, nella presente stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Altri elementi da considerare, sono determinati dalla serie di dati particolari desunti dal Piano Regolatore Generale per ogni area e dal mercato immobiliare, ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc... ;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene, pertanto di poter adottare una incidenza del terreno pari a quella prevista dal citato D.L. 223/2006.

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nell'acquisto del terreno, se non già di proprietà, quindi nella fase pianificatoria (eventuale), progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile.

Il valore dell'area, in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate, rappresentato con la variabile "n", può variare da un minimo di 3 ad un massimo di 5, a seconda dei casi limite e cioè se sia possibile edificare l'area direttamente con il Permesso di Costruire oppure dopo l'approvazione del piano attuativo. Potranno essere assunti in alcuni casi valori compresi tra 3 e 5 in presenza di particolari motivi che possano giustificare diverse durate del ciclo.

DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE DELLE AREE

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, vanno considerati i seguenti dati :

1. superficie dell'area;
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SL. costr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.o.m.i.).

I primi due dati sono essenziali per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile e vendibile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza stabilita nel 20 % al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto. L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nella seguente formula:

$$V.I = (SL_{costr} * V.o.m.i. * 20\%) / (1+r * n)$$

Dove:

- V.I è il valore venale del terreno ai fini IMU;
- SL_{costr} è la superficie lorda della costruzione realizzabile / vendibile (abitazione e box)
- V.o.m.i. è il valore a mq desunto dall'O.M.I.
- r è il tasso di interesse
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito e sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Nella casistica residenziale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in

considerazione che l'indice volumetrico è presente esclusivamente in zone urbanistiche di tipo residenziale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE NEI SINGOLI AMBITI E SOTTOZONE TIPO

Si rammenta che per semplicità di calcolo, si è ritenuto opportuno, per distinguere i diversi ambiti territoriali innanzi individuati, estrapolare un coefficiente di incidenza di zona. In tal modo, partendo dal valore territoriale maggiore, definito dalle zone B1, al quale si è attribuito un coefficiente pari a 1,00, è stato possibile determinare il "coefficiente correttivo" assegnato alle restanti zone, al fine di adeguare il valore della singola zona omogenea (da P.R.G.) all'effettiva ubicazione sul territorio (zone O.M.I.).

I calcoli che seguono sono riferiti alla zona centrale di maggiore valore (B1), pertanto, per ottenere il valore corrispondente alla Zona O.M.I. interessata bisognerà moltiplicare il valore della zona omogenea con il "coefficiente correttivo" corrispondente alla relativa zona O.M.I.

ZONE RESIDENZIALI

NUCLEI STORICI - ZONA OMOGENE "A"

Sono aree comprese nel centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale qualificato da insediamenti di antica formazione.

La possibilità edificatoria è limitata, solo dove è consentito dallo strumento urbanistico, ad interventi di manutenzione straordinaria o restauro conservativo, ovvero di demolizione/ricostruzione o sostituzione edilizia, esclusivamente in presenza di un piano attuativo/piano di recupero.

Comunque questi terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano all'interno del centro urbanizzato.

Lo strumento urbanistico determina uno specifico indice edificatorio, che in presenza di un piano attuativo/piano di recupero, è fissato uguale o inferiore a 5 mc/mq.

Tale indice, considerata l'assenza di un piano attuativo/piano di recupero, non risulta di fatto utilizzabile, pertanto, la valutazione di queste aree, essendo complessa e soggettiva, andrebbe analizzata di volta in volta a seconda dei casi.

Si attribuisce, comunque, un valore puramente indicativo di € 150/ mq (in affinità con le valutazioni degli ambiti limitrofi)

NUCLEI STORICI (A)

Valore stimato € 150,00/mq

AMBITI CONSOLIDATI IN ZONE URBANIZZATE – ZONA OMOGENEA “B1”

Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei od isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli del borgo originario. Queste aree si trovano in zone già completamente urbanizzate con possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per "abitazioni", "negozi" e "uffici".

La volumetria riconosciuta è pari a 1,5 mc/mq,

Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 1500 mc

5 unità

Superficie realizzabile $1000 \times 1,5 =$ mc 1500 diviso 3 (altezza convenzionale) = 500,00 mq

$n = 3$ (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,02$ (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq $500,00 \times \text{€ } 1030,00 =$ € 515.000,00

Box e accessori mq $100 \times \text{€ } 540,00 =$ € 54.000,00

TOTALE € 569.000,00

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} \times 20\%) / (1+r \times n)$$

Valore terreno € $107.358,49 / 1000 = 107,36$ €/mq ~ 107,00 €/mq

AMBITI CONSOLIDATI IN ZONE URBANIZZATE (B1)

Valore stimato € 107,00/mq

AMBITI CONSOLIDATI IN ZONE URBANIZZATE – ZONA OMOGENEA “B2”

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno consolidati a funzione prevalentemente residenziale.

Si possono identificare tipologie di aree che si trovano all'interno del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete e altre aree collocate in posizione periferica ai margini degli ambiti urbanizzati ma comunque dotati di tutti i servizi, in quanto ubicati lungo gli assi viari principali.

Per queste aree è possibile l'intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per "abitazioni", "negozi" e "uffici".

La volumetria riconosciuta è pari a 2,0 mc/mq,

Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 2000 mc

6 unità

Superficie realizzabile $1000 \times 2,0 = mc\ 2000$ diviso 3 (altezza convenzionale) = 666,66 mq

$n = 3$ (durata intervento edilizio diretto)

$r = 0,02$ (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq $666,66 \times €\ 1030,00 = €\ 686.659,80$

Box e accessori mq $100 \times €\ 540,00 = €\ 54.000,00$

TOTALE $€\ 740.659,80$

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} \cdot 20\%) / (1+r \cdot n)$$

Valore terreno $€\ 139.747,13 / 1000 = 139,75\ €/\text{mq} \sim 140,00\ €/\text{mq}$

AMBITI CONSOLIDATI IN ZONE URBANIZZATE (B2)

Valore stimato € 140,00/mq

AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE – ZONA OMOGENEA “C1”

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno prevalentemente liberi (dove non si è ancora edificato e/o insistono fabbricati in corso di costruzione) a funzione prevalentemente residenziale.

Nelle aree “C” è possibile edificare per mezzo di strumenti esecutivi: piani particolareggiati, piani di lottizzazione.

Si possono identificare tipologie di aree che si trovano ai margini del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete e l'intervento è subordinato alla verifica della dotazione di standards urbanistici all'interno del comprensorio.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per “abitazioni”, “negozi” e “uffici”.

La volumetria riconosciuta è pari a 2,0 mc/mq,

Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 500 mc

2 unità

Superficie realizzabile $1000 \times 0,5 = mc\ 500$ diviso 3 (altezza convenzionale) = 166,66 mq

n = 3 (durata intervento edilizio diretto)

r = 0,02 (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 166,66 x € 1030,00 =	€ 171.666,66
Box e accessori mq 100 x € 540,00 =	<u>€ 54.000,00</u>
TOTALE	€ 225.666,66

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r * n)$$

Valore terreno € 42.578,61 / 1000 = 42,58 €/mq ~ 43,00 €/mq

AMBITI DI ESPANSIONE SEMINTENSIVE (C1)

Valore stimato € 43,00/mq

AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE – ZONA OMOGENEA “C2”

Le aree inserite nell'ambito di cui trattasi sono costituite da lotti di terreno prevalentemente liberi (dove non si è ancora edificato e/o insistono fabbricati in corso di costruzione) a funzione prevalentemente residenziale.

Nelle aree “C” è possibile edificare per mezzo di strumenti esecutivi quali piani particolareggiati.

Si possono identificare tipologie di aree che si trovano ai margini del tessuto edificato dotate di tutti i servizi pubblici a rete e l'intervento è subordinato alla verifica della dotazione di standards urbanistici all'interno del comprensorio.

Sono consentite destinazioni d'uso residenziali e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per “abitazioni” e “uffici”.

La volumetria riconosciuta è pari a 3,0 mc/mq,

Pertanto ponendo in esame un terreno di 1000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 1000 mq

volume realizzabile 800 mc

3 unità

Superficie realizzabile $1000 * 0,8 = mc\ 800$ diviso 3 (altezza convenzionale) = 266,66 mq

n = 3 (durata intervento edilizio diretto)

r = 0,02 (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato

Superficie lorda mq 266,66 x € 1020,00 =	€ 271.993,20
Box e accessori mq 100 x € 540,00 =	<u>€ 54.000,00</u>
TOTALE	€ 325.993,20

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r *n)$$

Valore terreno € 61.508,15 / 1000 = 61,51 €/mq ~ 62,00 €/mq

AMBITI DI ESPANSIONE INTENSIVE(C2)

Valore stimato € 62,00/mq

ZONE PRODUTTIVE

AMBITI PRODUTTIVI (D1)

Sono le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

Sono consentite destinazioni d'uso produttive e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per "capannoni" e "uffici".

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

1) rapporto di copertura RC max = 0,20

ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 5000 mq

superficie realizzabile 2500 mq

n = 3 (durata intervento edilizio diretto)

r = 0,02 (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato (zone urbane – B1/C1/D2/D3)

Superficie lorda mq 2500,00 x 720,00 = € 1.800.00,00

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r *n)$$

Valore terreno € 339.622,64 / 5000 = 67,92 €/mq ~ 68,00 €/mq

AMBITI PRODUTTIVI (D1 in zone urbane)

Valore stimato € 68,00/mq

Valore Fabbricato (zone periferiche)

Superficie lorda mq 2500,00 x 635,00 = € 1.587.500,00

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r *n)$$

Valore terreno € 299.528,30 / 5000 = 59,90 €/mq ~ 60,00 €/mq

AMBITI PRODUTTIVI (D1 in zone periferiche)

Valore stimato € 60,00/mq

AMBITI PRODUTTIVI (D2)

Sono le aree industriali o artigianali di nuovo insediamento e/o parzialmente edificate.

Sono consentite destinazioni d'uso produttive e terziarie, pertanto, il valore O.M.I. sarà quello medio tra i valori per "capannoni" e "uffici".

La normativa urbanistica indica i seguenti indici edificatori:

1) rapporto di copertura RC max = 0,50

ponendo in esame un terreno di 5000 mq, di figura geometrica regolare, ottimo orientamento astronomico, su fronte strada pubblica :

superficie dell'area 5000 mq

superficie realizzabile 2500 mq

n = 3 (durata intervento edilizio diretto)

r = 0,02 (tasso attualizzazione)

Valore Fabbricato (zone urbane – B1/C1/D2/D3)

Superficie lorda mq 2500,00 x 720,00 = € 1.800.000,00

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r *n)$$

Valore terreno € 339.622,64 / 5000 = 67,92 €/mq ~ 68,00 €/mq

AMBITI PRODUTTIVI (D2 in zone urbane)

Valore stimato € 68,00/mq

Valore Fabbricato (zone periferiche)

Superficie lorda mq 2500,00 x 635,00 = € 1.587.500,00

$$V.I = (\text{valore fabbricato.} * 20\%) / (1+r *n)$$

Valore terreno € 299.528,30 / 5000 = 59,90 €/mq ~ 60,00 €/mq

AMBITI PRODUTTIVI (D1 in zone periferiche)

Valore stimato € 60,00/mq

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Queste aree sono quelle che il Comune dovrà acquisire con la procedura espropriativa per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PRG, o che gli stessi proprietari possono utilizzare per la realizzazioni di opere di interesse collettivo ed i cui terreni interessati sono compresi nell'elenco delle aree assoggettate a tale normativa.

Per la determinazione del valore dei terreni inserite in ambiti di trasformazione, ai fini ICI/IMU in dette aree si applica lo stesso valore delle aree dell'ambito di riferimento.

A titolo orientativo per queste aree il valore viene stimato in € 15/ mq

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

I valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

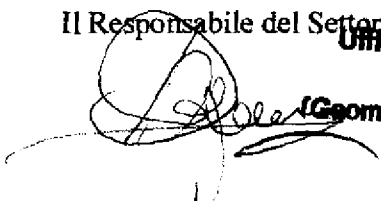
- Per le aree libere (lotti interi), nelle zone di espansione/completamento, in cui l'edificazione è subordinata all'approvazione di strumenti esecutivi, quali piani particolareggiati e piani di lottizzazione, il valore è da diminuire del 15%;
- Nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili con termini di altra proprietà, consentendo esclusivamente l'ampliamento dell'esistente, si opera una riduzione del 50%;
- Per le aree edificabili in cui data la presenza di altri vincoli di diverso tipo (P.S.A.I., Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto, ecc.) che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare al 50%;
- Per le aree libere (lotti interi) nelle zone di completamento in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (es: fasce di rispetto stradali e ferroviarie) sia documentata e dimostrata l'impossibilità ad edificare (edificazione inibita), si ritiene che le stesse non siano da ritenersi edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI e dell'IMU.

Le riduzioni non sono applicabili alle aree soggette a pianificazione attuativa dal Piano delle Regole.

Qualora risultassero valori d'area edificabile differenti da quelli sopra riportati desumibili da atti di compravendita o perizie di stima a firma di tecnici abilitati, gli stessi verranno debitamente valutati e sottoposti a verifica di congruità da effettuarsi caso per caso.

Castel San Giorgio, 19 ottobre 2016

Il Responsabile del Settore
Ufficio Edilizia Privata
Il Responsabile
(Geom. Benedetto Capuano)



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
Provincia di Salerno

Parere ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n° 267/2000 sulla proposta di deliberazione della DELIBERA COMMISSARIO STRAORDINARIO G.C. avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

Parere tecnico ex art.49 del T.U.E.L. n° 267/2000

**SETTORE N.3 MANUTENZIONE –
R.S.U. AMBIENTE**

Visto, parere favorevole espresso in data 09.11.2016

**Il Funzionario
Geom. Benedetto Capuano**



Parere ex art. 49 del T.U.E.L. n° 267/2000: **SETTORE N. 1 RAGIONERIA-FINANZE**

Visto, parere favorevole espresso in data 08.11.2016

**Il Ragioniere
Dott. Angelo Grimaldi**



LETTO E SOTTOSCRITTO
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT. ROBERTO AMANTEA



LETTO E SOTTOSCRITTO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 14 NOV. 2016 e trasmessa:

AL PREFETTO DI SALERNO
Li, 14 NOV. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del Decreto Legislativo n° 267 del 18.8.2000, trascorsi dieci giorni dalla suindicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____.

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n°267 del 18.8.2000 con decorrenza 14 NOV. 2016.



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. SSA MARIA CECILIA FASOLINO