



Città di MONTERONI DI LECCE

Provincia di LECCE

Piazza Falconieri – 73047 tel. 0832.326674 fax 0832.322613

PEC protocollo generale.: protocollogenerale.comune.monteroni@pec.rupar.puglia.it

PEC del IV Settore: urbanistica.comune.monteroni@pec.rupar.puglia.it

e-mail di ufficio: urbanistica@comune.monteroni.le.it

IV SETTORE - Urbanistica Edilizia ed Igiene Urbana

Oggetto: **Revisione periodica valori I.M.U. e TASI**

Committente: Comune di Monteroni di Lecce

Tecnico incaricato: geom. Vito Antonio IACOVELLI
Piazzetta Romano, 9
73047 Monteroni di Lecce (LE)
e-mail: iacovellivito@alice.it

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso:

- che con determina R.G. n.653 del 16/08/2018 il Responsabile del IV Settore ing. Nicola Toma, ha affidato, al Geom. Vito Antonio Iacovelli, con studio in Monteroni di Lecce (LE) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 3076, l'incarico professionale per l'espletamento delle procedure necessarie all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili per le zone omogenee tipizzate dal P.R.G. vigente al fine dell'applicazione dell'IMU;
- che con nota pec acquisita al protocollo n.23817 del 31/12/2018 è stata trasmessa, dal tecnico incaricato geom. Vito Antonio Iacovelli, la "Relazione Tecnica di Stima" ed i relativi allegati qui di seguito elencati:
 - Delibere di giunta;
 - Qualificazione urbanistica dei terreni;
 - Richiami legislativi;
 - Sintesi richiami legislativi: formazione IFEL "Ciclo Formativo ANUTEL";

Lo scrivente arch. Domenico Antonelli, Responsabile P.T. del IV Settore giusta D.S. n.19 del 12/11/2018, dall'esame della predetta Relazione di Stima unitamente alla documentazione allegata riassume quanto segue:

- in data 18.02.2019 è stato indetto dal sottoscritto, alla presenza dell'assessore all'Urbanistica avv. Piero Favale, un incontro con il tecnico incaricato ed i responsabili dell'Ufficio Tributi dott. Antonio Imbriani e il sig. Errico Miglietta per illustrare i contenuti della perizia e i criteri applicati per la determinazioni dei valori dei suoli edificabili in rapporto alla loro tipizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.).
- Dall'incontro è emersa la necessità di apportare una integrazione alla perizia redatta riguardante le modalità adottate per la determinazione dei valori delle zone "F" ed in particolare F1, F2, F3 e F4 come previste dal PRG vigente.
- L'elaborato integrativo è stato poi trasmesso a questo Ufficio, dal Tecnico incaricato, con nota pec acquisita al protocollo n.3504 del 19/02/19.

Ciò premesso, verificata la completezza della documentazione presentata a firma del tecnico geom. Iacovelli, si è proceduto ad una analisi oggettiva della congruità dei valori riportati nella perizia di stima tenuto conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita e dei prezzi medi di mercato per aree omologhe definite dalla zonizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione (NN.TT.AA.).

Nel merito si prende atto dei valori determinati dal tecnico incaricato, ma si osserva un'eccezione sul criterio adottato per la stima del valore di mercato dei suoli tipizzati "F4" per i quali è stato applicato un valore finale di 22,00 €/mq.

Infatti nella perizia di Iacovelli si fa riferimento all'elaborato tecnico peritale redatto dall'arch. Piero Paolo Margarito, nell'ambito del procedimento di Esecuzione Forzata del Tribunale di Lecce n. gen. Rep. 000294/14, depositato in data 14/04/2015 ed avente per oggetto la stima di due lotti siti tra la S.P. n. 6 Lecce – Monteroni e la Strada Comunale Tufi, così identificati:

- Lotto 1: foglio 2, particella 699, superficie mq 26.177;
- Lotto 2: foglio 2, particella 28, superficie mq 20.127.

Per i lotti sopraindicati, sono stati assunti i seguenti valori:

- Lotto 1: foglio 2, particella 699, superficie mq 26.177, valore € 580.000,00 (**22,16 €/mq**);
- Lotto 2: foglio 2, particella 28, superficie mq 20.127, valore € 362.000,00 (**17,99 €/mq**).

I valori unitari differiscono in considerazione della diversa posizione planimetrica delle due particelle.

Nella perizia di stima il tecnico incaricato, in merito alle fonti di informazione ai fini dell'individuazione del valore dei beni, precisa quanto segue:

"E' stato consultato il sito dell'Agenzia del Territorio... ma lo stesso non fornisce indicazioni in merito alle zone F4... E' stato considerato e valutato il valore economico dell'atto di compravendita ... (atto del 17/04/2002 a firma del notaio Astuto) ed i valori applicati da parte del Comune di Monteroni per le aree fabbricabili; considerata la congiuntura economica del momento e considerata la particolare destinazione urbanistica dell'area, tali valori appaiono comunque elevati rispetto alla domanda del mercato immobiliare".

Il valore unitario determinato nella perizia sopra richiamata per i lotti ricadenti in zona "F4" ed il valore individuato nella perizia di Iacovelli (arrotondato a 22,00 €/mq) risultano allo scrivente comunque sovrastimati per i seguenti motivi:

- *limitata appetibilità di questo tipo di suoli (zone F), destinati esclusivamente ad attrezzature di pubblico interesse;*
- *profonda crisi del mercato dei suoli, dell'evoluzione dello stesso, che indirizza l'acquirente verso terreni suscettibili di effettiva ed immediata utilizzazione;*
- *necessità di intervenire su aree di estensione minima pari a 50.000 mq;*
- *obbligo di garantire una destinazione degli insediamenti compatibile con l'attività universitaria.*

A ciò si aggiunga che la rarissima attività di compravendita di tali suoli determina una conseguente irreperibilità di dati a cui riferirsi per effettuare una stima comparativa attendibile.

Inoltre l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che costituisce una banca dati delle quotazioni immobiliari distinte per comune e per destinazione urbanistica, non fornisce indicazioni in merito ai valori degli immobili ricadenti in zona "F".

Ai fini di una stima sintetica comparativa attendibile, si osserva che l'effettivo valore di mercato di un bene è quello che scaturisce dalle reali operazioni di compravendita, indipendentemente da quanto determinato dal tecnico incaricato dal Tribunale per l'elaborato di stima.

Risulta pertanto opportuno considerare quale più probabile valore delle particelle prese a riferimento, il prezzo scaturito nella vendita delle stesse nell'ambito della procedura esecutiva suddetta.

Si tenga conto inoltre, che trattandosi di valori emersi in un'asta pubblica, gli stessi possono considerarsi senz'altro quelli reali, non viziati dalle opacità che caratterizzano molto spesso le compravendite tra privati.

Un riferimento piuttosto attendibile sono i valori riportati nel Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Lecce del 17/10/2017 (Procedura esecutiva n. 294/2014 R.G.E.- n. 1157/2017 Rep.) con il quale sono stati acquisiti i lotti distinti in Catasto del Comune di Monteroni di Lecce al foglio 2 particella 699 estesa mq 26.177 e foglio 2 particella 28 estesa mq 20.127, ricadenti in un comparto di zona omogenea F4 e più in particolare:

- Lotto 1: foglio 2, particella 699, superficie mq 26.177, prezzo € 253.150,00 (**9,67 €/mq**);
- Lotto 2: foglio 2, particella 28, superficie mq 20.127, prezzo € 159.210,00 (**7,91 €/mq**).

Si tenga conto che all'epoca del trasferimento (anno 2017) le particelle 28 e 699 del foglio 2 rientravano in un Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Monteroni di Lecce in data 12/09/2011 con Deliberazione n. 51, in parte già dotato di opere di urbanizzazione, fattori questi che concorrono, senza dubbio, un aumento di valore ed una maggiore appetibilità.

Per quanto sopra risulta che attualmente il valore di mercato più attendibile possa essere quello rappresentato dal dato medio tra i due sopra indicati (9,67 €/mq per la particella 699 e di 7,91 €/mq per la particella 28), pari a 8,79 €/mq, arrotondato a **9,00 €/mq**.

Di contro, però, non è sicuramente da trascurare l'esito del ricorso del 12.07.2017 (allegato alla perizia di Iacovelli) proposto dalla sig.ra Maria Grazia Petrelli avverso agli avvisi di accertamento emessi dal Comune di Monteroni di Lecce in relazione all' ICI anni 2010 e 2011 applicata ad una terreno tipizzato F4, per il quale la Commissione Tributaria Provinciale di Lecce ha ritenuto di stabilire un valore del suolo ai fini ICI di 22,00 €/mq.

Sulla base di tali considerazioni lo scrivente ritiene, quindi, che si possa prendere a riferimento, per le zone tipizzate "F4", il valore intermedio tra i due dati sopra riportati (9,00 €/mq e 22,00 €/mq) ovvero di **16,00 €/mq** al quale si potranno applicare gli ulteriori coefficienti riduttivi di cui alla tabella 2 allegata alla relazione tecnica approvata con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 03.06.2008.

Pertanto per analogia si può ritenere modificabile anche il valore delle zone F3 e delle zone F1 ed F2, rapportandole tutte, con le debite proporzioni, al valore massimo di 16,00 €/mq.

Riassumendo si riportano, qui di seguito, i valori dei terreni rideterminati secondo le considerazioni sopra esposte e che a parere dello scrivente si ritengono congrui ed attendibili con l'andamento dell'attuale mercato immobiliare:

ZONA	Intervento	Unità operativa minima (mq.)	Valore di mercato (€/mq)
A (A1-A2)	Intervento edilizio diretto		100,00
B1	Intervento edilizio diretto		130,00
B2	Intervento edilizio diretto		100,00
C	Lottizzazioni in corso		45,00
C1			36,00
C2			20,00

C2* Strutture alberghiere e per il tempo libero			30,00
C2A			20,00
C3		2000	5,00
D1		1000	30,00
D2-D3 e attrezzature di comparto		1000	30,00
E1-E2	Usi agricoli-rivalutazione del reddito agrario e domenicale come per legge		
F1			3,00
F2			4,00
F3 - F4			16,00

Come precedentemente evidenziato, detti valori potranno essere suscettibili dell'abbattimento previsto mediante l'applicazione dei "coefficienti di riduzione" secondo le modalità stabilite nella tabella 2 allegata alla relazione tecnica approvata con la delibera di Consiglio Comunale n.16 del 03.06.2008.

Lo scrivente, ritiene pertanto, a conclusione della valutazione degli atti e della documentazione acquisita, che si può procedere alla modifica dei dati contenuti nella richiamata tabella 1 allegata alla relazione tecnica approvata con la delibera di Consiglio Comunale n.16 del 03.06.2008, attualmente in vigore.

All'uopo si allega, al presente parere istruttorio, la nuova tabella 1 relativa ai valori di mercato per le aree edificabili, da tenere a riferimento per l'applicazione dell'I.M.U. e TASI con decorrenza dall'anno di imposta 2019.

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

Arch. Domenico Antonelli

Fanno parte integrante del presente parere:

- Relazione tecnica di stima integrativa a firma del geom. Vito Antonio Iacovelli unitamente alla documentazione allegata;
- Nuova tabella n.1 "*Valori di mercato per le aree edificabili del Comune di Monteroni di Lecce*"

TABELLA 1

“Valori di mercato per le aree edificabili del Comune di Monteroni di Lecce”

ZONA	Intervento	Unità operativa minima (mq.)	Valore di mercato (€/mq)
A (A1-A2)	Intervento edilizio diretto		100,00
B1	Intervento edilizio diretto		130,00
B2	Intervento edilizio diretto		100,00
C	Lottizzazioni in corso		45,00
C1			36,00
C2			20,00
C2* Strutture alberghiere e per il tempo libero			30,00
C2A			20,00
C3		2000	5,00
D1		1000	30,00
D2-D3 e attrezzature di comparto		1000	30,00
E1-E2	Usi agricoli-rivalutazione del reddito agrario e domenicale come per legge		
F1			3,00
F2			4,00
F3 - F4			16,00