



# COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

## Area 4 Urbanistica

☎ 091/8711322

www.comune.misilmeri.pa.it

Al Funzionario Responsabile dell'Area 8 Tributi  
SEDE

**Oggetto: Valutazione delle Z.T.O. "Br" nella finestra temporale 2013 - 2015**

Come da colloqui ed incontri intercorsi, in merito alla valutazione delle aree ricadenti in Z.T.O. Br nella finestra temporale 2013-2015 si relaziona quanto segue:

### 1. Lo stato di edificabilità delle aree in Z.T.O. Br

Tralasciando la fase che possiamo considerare come "Periodo 0", individuato cronologicamente dalla data di approvazione del PRG vigente Decreto ARTA n° 1216/DRU del 18/10/2006 all'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013, il periodo che ci interessa descrivere ed approfondire è quella finestra temporale individuata tra l'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015, perché in esso sono stati posti in essere atti pubblici che comportano la necessità dell'introduzione di alcune valutazioni al ribasso rispetto alla stima ex Delibera di G. C. n° 144 del 2010.

Schematizzando:

Periodo 2013-2015
<i>(dall'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 alla Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015)</i>
"vocazione edificatoria": In funzione dell'atto di indirizzo commissariale 2013 le Z.T.O. "Br" non sono (più) direttamente edificabili con concessione edilizia fino alla approvazione di una apposita variante urbanistica al PRG
La stima ex Delibera di G. C. n° 144 del 2010 va utilizzata introducendo "elementi di valutazione al ribasso" anche in ragione dell'indeterminatezza della data di approvazione della Variante e delle previsioni della stessa che erano solo approssimativamente annunciate (cfr. Corte di Cassazione a sezioni unite del 28/09/2006, n. 25506)

Risulta evidente dallo schema appena riportato che per il periodo 2013-2015 sono necessarie alcune considerazioni di merito, capaci di dare contezza numerica di quegli "elementi di valutazione al ribasso" da applicare necessariamente in ragione di una mutata interpretazione sulla edificabilità diretta della Z.T.O. "Br", che ne ha "congelato" gli effetti fino alla approvazione di una variante urbanistica specifica.

### 2. Modalità di stima del valore da assegnare

Il periodo 2013-2015 è contrassegnato dall'atto di indirizzo commissariale n° 14/2013. La concretizzazione di tale atto di indirizzo da parte dell'UTC ha comportato il fatto che da febbraio

2013 le Z.T.O. "Br" sono momentaneamente non edificabili fino alla approvazione di una apposita variante urbanistica al PRG. Per tali ragioni nel calcolare il valore unitario dell'area (rif. Delibera G.C. n° 144 del 17/12/2010 tabella "Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zona B1; B3; Br1; Br2") sarebbe opportuno aggiungere ai 3 anni, previsti come periodo necessario alla trasformazione, un "ritardo" riferibile agli anni necessari per la approvazione di una Variante al PRG.

Per calcolare tale "ritardo" si può operare in questo modo: l'effettiva adozione della Variante al PRG per le zone Br è avvenuta praticamente solo un anno dopo l'atto di indirizzo (delibera della Commissione Straordinaria n. 5 del 23.04.2014) ma a dicembre 2014 (quasi due anni dopo lo stesso atto di indirizzo n° 14/2013) non erano state perfezionate le procedure di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica della variante. È quindi corretto e prudente prevedere nel calcolo primariamente almeno tre anni complessivi legati alla formazione dello strumento che tengano conto della variabile di incertezza dei tempi tecnici e degli atti necessari alla sua valutazione. A questo tre anni di ritardo che indichiamo con "A" vanno aggiunti i tempi amministrativi previsti per l'approvazione della Variante vera e propria che chiameremo ritardo "B" (dalla pubblicazione del PRG adottato alla acquisizione dei diversi pareri fino alla approvazione dello stesso strumento da parte della Regione Siciliana che può esprimersi in massimo 270 giorni e alla formulazione del testo definitivo) stimabili tra un minimo di 14 mesi (tempi minimi prevedibili per legge) ed un massimo di 5-7 anni (tempi medi sperimentati nella Regione Siciliana per l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico). Ponendoci prudentemente nella situazione peggiore possiamo considerare:

Ritardo "A" + Ritardo "B" = 3 anni + 7 anni

per un totale di 10 anni complessivi di "ritardo" a cui vanno sommati i tre anni già previsti nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144 per un totale di 13 anni necessari alla trasformazione.

### 3. Il valore delle aree

Seguendo le considerazioni appena tratteggiate e contemplando un "ritardo" complessivo di 13 anni, avremo la seguente serie di risultati:

1) Lotti inferiori a mq 120:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{42.186,25}{1,99} =$$

= 211,92 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 334,12 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

2) Lotti da mq 120 a mq 200:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{46.861,89}{1,99} =$$

= 156,94 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 247,43 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

3) Lotti superiori a mq 200:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{117.184,02}{1,99} =$$

= 117,73 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 185,62 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

#### 4. Conclusioni

Le considerazioni più sopra affrontate, infine, sono limitate all'arco temporale individuato tra l'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015. Per il periodo successivo, confermandosi a seguito della Delibera n° 31 del 15 giugno 2015 che le Z.T.O. che le aree ricadenti in Z.T.O. "Br" si attuano per mezzo dell'art. 15 delle NTA, l'Ufficio Tributi potrà in generale operare una tassazione basata sulla stima ex Delibera di G. C. n° 144 2010 relativa alle zone "B".

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  


