



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 256 DEL. 06/07/2011

Sessione: ordinaria Seduta: pubblica

OGGETTO: "Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree"

IMMEDIATA ESECUZIONE

L'anno duemilaundici il giorno sei del mese di Luglio alle ore 20.15 nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza On. Alberto Campagna e con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Fabrizio Dall'Acqua

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1)	AGNELLO Manfredi			26)	MATTALIANO Cesare		
2)	ALOTTA Salvatore		A	27)	MICELI Maurizio		
3)	BONFANTI Gaspare			28)	MILAZZO Giuseppe		
4)	BOTTIGLIERI Orazio		A	29)	MINEO Rosario		
5)	CALO' Salvatore		A	30)	MIRABILE Salvatore		A
6)	CAMPAGNA Alberto			31)	MONASTRA Antonella		
7)	D'ARRIGO Leonardo			32)	MOSCHETTI Nunzio		
8)	D'AZZO' Girolamo		A	33)	MUNAFO' Giovanna		
9)	DI FRANCO Luigi			34)	OLIVERI Sandro		
10)	DI GAETANO Vincenzo			35)	ORLANDO Francesco		
11)	DI MAGGIO Giovanni			36)	ORLANDO Salvatore		A
12)	DI TRAPANI Giovanni		A	37)	PALMA Onofrio		
13)	DRAGO Sebastiano			38)	PELLEGRINO Maurizio		
14)	FARAONE Davide		A	39)	PIAMPIANO Leopoldo		
15)	FERRANDELLI Fabrizio			40)	RIBAUDO Angelo		A
16)	FICARRA Elio		A	41)	RIBAUDO Doriana		
17)	FILORAMO Rosario			42)	RUSSO Girolamo		
18)	FRACCONI Filippo		A	43)	SCAVONE Aurelio		
19)	FURCERI Salvatore			44)	SPALLITTA Nadia		
20)	GENNARO Giusto		A	45)	TAMAJO Edmondo		
21)	GENOVA Agostino		A	46)	TANANIA Vincenzo		
22)	GRECO Giovanni		A	47)	TANTILLO Giulio		
23)	INZERILLO Gerlando			48)	TERMINELLI Antonino		
24)	ITALIANO Salvatore		A	49)	TRAPANI Ivan		A
25)	LOMBARDO Giovanni		A	50)	VALLONE Pietro		A
Totale N.						32	18

Il **Presidente** invita il **Dirigente** ad illustrare l'atto.

Dopo l'illustrazione dell'atto, il **Presidente** comunica che su detta proposta, iscritta al punto 276 dell'O.d.g., sono stati presentati n. 6 emendamenti e un O.d.g. che, singolarmente vengano discussi e posti in votazione;

Prima di procedere alla votazione degli emendamenti risultano presenti in aula i seguenti 31 Consiglieri

Agnello, Bonfanti, Campagna, D'Arrigo, Di Franco, Di Gaetano, Di Maggio, Drago, Ferrandelli, Filoramo, Furceri, Inzerillo, Mattaliano, Miceli, Milazzo, Mineo, Monastra,- Moschetti, Munafò, Oliveri, Orlando F, Palma, Piampiano, Ribaudò D., Russo, Scavone, Spallitta, Tamajo, Tanania, Tantillo, Terminelli.

1. EMENDAMENTO a firma della VI Commissione Consiliare

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal **Presidente** con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori Piampiano, Mineo, Furceri, è il seguente:

Presenti	n°31
Votanti	n°30
Votano SI	n° 7 (Spallitta, Monastra, Russo, D'Arrigo, Furceri, Bonfanti, Filoramo)
Votano NO	n°23
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L'emendamento è respinto

2. EMENDAMENTO a firma della VI Commissione Consiliare

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal **Presidente** con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°31
Votanti	n°30
Votano SI	n° 7 (Spallitta, Monastra, Russo, D'Arrigo, Furceri, Bonfanti, Filoramo)
Votano NO	n°23
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L'emendamento è respinto

3. EMENDAMENTO a firma della VI Commissione Consiliare

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal **Presidente** con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti n°31
Votanti n°30
Votano SI n° 7 (Spallitta, Monastra, Russo, D'Arrigo, Furceri, Bonfanti, Filoramo)
Votano NO n°23
Astenuti n° 1 (Campagna)

L'emendamento è respinto

4. EMENDAMENTO a firma della VI Commissione Consiliare

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti n°31
Votanti n°30
Votano SI n° 7 (Spallitta, Monastra, Russo, D'Arrigo, Furceri, Bonfanti, Filoramo)
Votano NO n°23
Astenuti n° 1 (Campagna)

L'emendamento è respinto

5. EMENDAMENTO a firma della VI Commissione Consiliare

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti n°31
Votanti n°30
Votano SI n° 7 (Spallitta, Monastra, Russo, D'Arrigo, Furceri, Bonfanti, Filoramo)
Votano NO n°23
Astenuti n° 1 (Campagna)

L'emendamento è respinto

6. EMENDAMENTO a firma del Cons.Inzerillo

Al deliberato al secondo comma 2) sostituire la parola "Approvare" con "Prendere atto"

(parere tecnico favorevole)

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti n°31
Votanti n°30
Votano SI n°28
Votano NO n° 2 (Spallitta, Tanania)
Astenuti n° 1 (Campagna)

L'emendamento è approvato

O.d.G. a firma del Cons. Filoramo

Che si allega al presente atto per formarne parte integrante

Presenti n°31
Votanti n°30
Votano SI n°30
Astenuti n° 1 (Campagna)

Si dà atto che entra in aula il Cons. Pellegrino (presenti n.32)

Indi, il Presidente pone in votazione l'intero atto, come emendato, il cui testo si trascrive:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000 per quel che qui interessa, così testualmente dispone:

“Al bilancio di previsione sono allegati i seguenti documenti: a)...omissis b)..omissis...c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”.

In attuazione del suddetto disposto si è pertanto effettuata la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie, alla luce dei Piani PEEP, o PIP (L. 167/62 e L.865/71) , o dei Piani di recupero (L. 457/78), in atto operanti sul territorio, non essendo riscontrabili fabbricati che si trovano nella medesima fattispecie;

- Con riferimento ai **PEEP**, la validità dei suddetti piani, redatti ai sensi della L.167/1962 e L. 865/1971, è da tempo scaduta ed in ogni caso le aree a tal uopo individuate sono esaurite e non sono state individuate nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002, aree destinate a tale finalità; la suddetta verifica pertanto ha determinato che non vi sono aree libere da costruzioni da assegnare in diritto di superficie né tanto meno in diritto di proprietà.

Con riferimento alle aree ricadenti nei PEEP già edificate ed assegnate in diritto di superficie, l'attività che si ritiene rientri all'interno della verifica richiesta dal disposto di legge è collegata all'applicazione di alcuni commi dell'art.31 della legge 448/98, come modificato dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, che consente (comma 45) ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona (Cooperative edilizie, IACP) in regime di concessione di diritto di superficie dell'area di sedime dei fabbricati, la variazione del loro stato patrimoniale passando dalla concessione in diritto di superficie al diritto di proprietà dell'area mediante il pagamento di un corrispettivo il cui calcolo si fonda sul valore immobiliare attuale di mercato dell'area (comma 48).

Il comma 48 dell'art.31 della L.448/98, infatti, così recita: *"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma 1, del decreto -legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. (omissis)"; il successivo comma 49 precisa che: "E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48"*

Come è noto il su richiamato art. 5-bis comma 1, che stabiliva le modalità di calcolo dell'indennità per esproprio per pubblica utilità delle aree, è stato dichiarato incostituzionale dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 che ha invece fissato nel valore di mercato il valore del costo dell'esproprio, e pertanto, per effetto della citata sentenza, il riferimento all'art. 5-bis comma 1, di cui al comma 48

dell'art.31 della citata legge, è da intendersi effettuato nel senso espresso dalla sentenza, e cioè con riferimento al valore venale di mercato delle aree.

Di conseguenza il prezzo di cessione andrà determinato in misura pari al 60% del valore di mercato delle aree, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati come sopra riportato.

Al fine pertanto di regolamentare i rapporti economici con l'Amministrazione Comunale e determinare il prezzo di cessione delle aree nel passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà, è stato condotto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, uno studio dal titolo "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All. 1)

La verifica delle aree fa riferimento ai P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati con DD.AA.R.S.E. nn° 685/66 e 52/76, che sono i seguenti:

- A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita;
- B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone;
- C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto;
- D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio;
- E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia;
- F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°;
- G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro;
- H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi;
- I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°;
- L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria;
- M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°;
- N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana;

Per pervenire alla stima del valore di mercato delle rispettive aree, si è ritenuto necessario assumere determinazioni presso la Commissione di Valutazione del Settore Risorse Immobiliari (Ufficio Tecnico), al fine di adeguarsi, coerentemente, ad un criterio di stima, più generale, adottato già dalla Commissione, da applicarsi, quindi, senza equivocità, anche al caso in argomento.

La commissione di valutazione ha stimato per ciascuna zona PEEP, utilizzando un procedimento sintetico- comparativo sulla base di un'analisi di mercato e delle potenzialità edificatorie previste dall'indice di edificabilità fondiaria, il valore di mercato per metro cubo di edificato.

I valori di mercato delle aree dei Piani P.E.E.P., riferiti al metro quadrato, sono stati successivamente desunti in base alla estensione delle aree edificabili di ciascun PEEP. I valori di mercato delle aree, riferiti al marzo 2011, sono pertanto i seguenti:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00

- Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinati, non essendovi in attuazione né in previsione aree a tale scopo destinate è negativa e conseguentemente non si possono stabilire i prezzi di cessione delle aree;

- Con riferimento ai **Piani P.I.P.** (Piani di Insediamenti Produttivi) la verifica va effettuata con riferimento al PIP di Brancaccio, assimilabile, in termini di valore di mercato per le aree, al P.E.E.P. Sperone, e a quello di Bonagia assimilabile all'omonimo P.E.E.P. Pertanto i valori di mercato per le due zone sono i seguenti:

O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

Le aree sono già state assegnate in diritto di superficie e pertanto anche in questo caso la verifica è negativa. In conseguenza di quanto detto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione in diritto di superficie delle aree;

RITENUTO CHE:

- Allo stato, la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricedenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate e non vi sono aree soggetti a piano di recupero. Pertanto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree;

- Con riferimento alle aree già edificate all'interno dei PEEP per consentire agli aventi diritto il passaggio dal regime di diritto di superficie delle aree di sedime al diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della legge 448/98 comma 45, occorre approvare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà che, in funzione dello studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All.1), in applicazione della specifica normativa vigente, sono determinati nella misura del 60% del valore di mercato delle aree, come di seguito individuato, a cui vanno detratti ulteriormente i costi effettivamente sostenuti per la concessione del diritto di superficie:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

VISTI.

- l'art. 172 del D. lgs. 267/2000.
- il PRG vigente approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002
- lo studio "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000)

D E L I B E R A

1) La verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate in diritto di superficie, né sono operanti Piani di recupero ai sensi della L.457/78. Conseguentemente non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie;

2) Prendere atto dei prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà, che, in funzione dello studio dal titolo “Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP” redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All.1), in applicazione della specifica normativa vigente, sono determinati nella misura del 60% del valore di mercato delle aree, come di seguito individuato, a cui vanno detratti ulteriormente i costi effettivamente sostenuti per la concessione del diritto di superficie:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D’Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica e contabile prescritto dall'art. 53 della Legge 08 giugno 1990 n.142 come recepito dalla L.R. 48/91 successivamente sostituito dall'art.12 della L.R. 23 dicembre 2000, n.30;

Visto il parere reso congiuntamente dalle Commissioni Consiliari II[^] VI[^] e VII[^];

Dopo opportuna discussione, il cui contenuto risulta riportato nel separato processo verbale della seduta odierna;

Ritenuto che il documento di che trattasi, come emendato, è meritevole di approvazione;

Con votazione sull'intero atto come emendato, resa e verificata nei modi e forme di legge con il seguente risultato:

Presenti	n°32
Votanti	n°30
Votano SI	n°21
Votano NO	n° 9 (Spallitta – Bonfanti – Monastra – Filoramo – Tanania – Pellegrino – Terminelli – D'Arrigo – Furceri)
Astenuti	n°02 (Campagna- Di Gaetano)

DELIBERA

La proposta di deliberazione emendata riguardante l'oggetto, è approvata e fatta propria.

Indi, il **Presidente**, propone di conferire al presente provvedimento la Immediata Esecuzione.

Procedutosi alla votazione espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati, è il seguente:

Presenti	n°32
Votanti	n°30
Votano SI	n°21
Votano NO	n° 9 (Spallitta – Bonfanti – Monastra – Filoramo – Tanania – Pellegrino – Terminelli – D'Arrigo – Furceri)
Astenuti	n°02 (Campagna- Di Gaetano)

L'ESECUZIONE IMMEDIATA è approvata.



COMUNE DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA
SERVIZIO URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

(Costituita da n° 6 fogli, oltre il presente, e da n° 1 allegati)

OGGETTO: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Ing. Graziella Pitrolo

e-mail: g.pitrolo@urb.comune.palermo.it

Arch. Vincenzo Polizzi

Li 18/05/2011

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

- VISTO: si esprime parere favorevole
- VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

**IL DIRIGENTE COORDINATORE DEL SETTORE
 URBANISTICA ED EDILIZIA**

Arch. Vincenzo Polizzi

DATA.....

VISTO: **L'ASSESSORE**
 Avv. Mario Milone

DATA.....

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

- VISTO: si esprime parere favorevole
- VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate
- Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

DATA..... 30/5/11

IL RAGIONIERE GENERALE

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n° 256 del 06-07-2011

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000 per quel che qui interessa, così testualmente dispone:

“Al bilancio di previsione sono allegati i seguenti documenti: a)...omissis b)..omissis...c) la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato”.

In attuazione del suddetto disposto si è pertanto effettuata la verifica della quantità e qualità delle aree *da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n° 167, 22 ottobre 1971, n° 865 e 5 agosto 1978, n° 457 - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie*, alla luce dei Piani PEEP, o PIP (L. 167/62 e L.865/71) , o dei Piani di recupero (L. 457/78), in atto operanti sul territorio, non essendo riscontrabili fabbricati che si trovano nella medesima fattispecie;

- Con riferimento ai PEEP, la validità dei suddetti piani, redatti ai sensi della L.167/1962 e L. 865/1971, è da tempo scaduta ed in ogni caso le aree a tal uopo individuate sono esaurite e non sono state individuate nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002, aree destinate a tale finalità; la suddetta verifica pertanto ha determinato che non vi sono aree libere da costruzioni da assegnare in diritto di superficie né tanto meno in diritto di proprietà.

Con riferimento alle aree ricadenti nei PEEP già edificate ed assegnate in diritto di superficie , l'attività che si ritiene rientri all'interno della verifica richiesta dal disposto di legge è collegata all'applicazione di alcuni commi dell'art.31 della legge 448/98, come modificato della sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007, che consente (comma 45) ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona (Cooperative edilizie, IACP) in regime di concessione di diritto di superficie dell'area di sedime dei fabbricati, la variazione del loro stato patrimoniale passando dalla concessione in

diritto di superficie al diritto di proprietà dell'area mediante il pagamento di un corrispettivo il cui calcolo si fonda sul valore immobiliare attuale di mercato dell'area (comma 48).

Il comma 48 dell'art.31 della L.448/98, infatti, così recita: *"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio Ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'art. 5-bis comma 1, del decreto -legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito con modificazioni dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. (omissis)"*; il successivo comma 49 precisa che: *"E' esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48"*

Come è noto il su richiamato art. 5-bis comma 1, che stabiliva le modalità di calcolo dell'indennità per esproprio per pubblica utilità delle aree, è stato dichiarato incostituzionale dalla Sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 che ha invece fissato nel valore di mercato il valore del costo dell'esproprio, e pertanto, per effetto della citata sentenza, il riferimento all'art. 5-bis comma 1, di cui al comma 48 dell'art.31 della citata legge, è da intendersi effettuato nel senso espresso dalla sentenza, e cioè con riferimento al valore venale di mercato delle aree.

Di conseguenza il prezzo di cessione andrà determinato in misura pari al 60% del valore di mercato delle aree, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati come sopra riportato.

Al fine pertanto di regolamentare i rapporti economici con l'Amministrazione Comunale e determinare il prezzo di cessione delle aree nel passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà, è stato condotto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, uno studio dal titolo "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All.1)

La verifica delle aree fa riferimento ai P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati con DD.AA.R.S.E. nn° 685/66 e 52/76, che sono i seguenti:

- A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita;
- B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone;
- C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto;
- D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio;
- E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia;
- F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°;
- G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro;
- H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi;
- I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°;
- L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria;
- M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°;
- N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana;

Per pervenire alla stima del valore di mercato delle rispettive aree, si è ritenuto necessario assumere determinazioni presso la Commissione di Valutazione del Settore Risorse Immobiliari (Ufficio Tecnico), al fine di adeguarsi, coerentemente, ad un criterio di stima, più generale, adottato già dalla Commissione, da applicarsi, quindi, senza equivocità, anche al caso in argomento.

La commissione di valutazione ha stimato per ciascuna zona PEEP, utilizzando un procedimento sintetico- comparativo sulla base di un'analisi di mercato e delle potenzialità edificatorie previste dall'indice di edificabilità fondiaria, il valore di mercato per metro cubo di edificato.

I valori di mercato delle aree dei Piani P.E.E.P., riferiti al metro quadrato, sono stati successivamente desunti in base alla estensione delle aree edificabili di ciascun PEEP. I valori di mercato delle aree, riferiti al marzo 2011, sono pertanto i seguenti:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00

L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00

- Con riferimento ai **Piani di recupero** ai sensi della L. 457/1978 la verifica delle aree a ciò destinati, non essendovi in attuazione né in previsione aree a tale scopo destinate è negativa e conseguentemente non si possono stabilire i prezzi di cessione delle aree;

- Con riferimento ai **Piani P.I.P.** (Piani di Insediamenti Produttivi) la verifica va effettuata con riferimento al PIP di Brancaccio, assimilabile, in termini di valore di mercato per le aree, al P.E.E.P. Sperone, e a quello di Bonagia assimilabile all'omonimo P.E.E.P. Pertanto i valori di mercato per le due zone sono i seguenti:

O) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
P) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

Le aree sono già state assegnate in diritto di superficie e pertanto anche in questo caso la verifica è negativa. In conseguenza di quanto detto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione in diritto di superficie delle aree;

RITENUTO CHE:

- Allo stato, la verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricedenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate e non vi sono aree soggetti a piano di recupero. Pertanto non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree;

- Con riferimento alle aree già edificate all'interno dei PEEP per consentire agli aventi diritto il passaggio dal regime di diritto di superficie delle aree di sedime al diritto di proprietà ai sensi dell'art.31 della legge 448/98 comma 45, occorre approvare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà che, in funzione dello studio "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All.1), in applicazione della specifica normativa vigente, sono determinati nella misura del 60% del valore

di mercato delle aree, come di seguito individuato, a cui vanno detratti ulteriormente i costi effettivamente sostenuti per la concessione del diritto di superficie:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

VISTI.

- l'art. 172 del D. lgs. 267/2000.
- il PRG vigente approvato con D.A.R.T.A. n° 124 del 13/03/2002 e successivo Decreto n° 558 del 29/07/2002
- lo studio "Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P. "(Relazione e Tavola generale scala 1/25.000)

D E L I B E R A

- 1) La verifica della quantità e qualità delle aree da destinarsi, a residenza, ad attività produttive e terziarie da cedere in proprietà o in diritto di superficie, in seguito alla ricognizione sopra effettuata, è negativa in quanto sia le aree ricadenti nei PEEP che nei PIP sono state assegnate in diritto di superficie, né sono operanti Piani di recupero ai sensi della L.457/78. Conseguentemente non si rende necessario stabilire il prezzo di cessione delle aree in diritto di superficie;

2) Approvare i prezzi di cessione delle aree in diritto di proprietà, che, in funzione dello studio dal titolo "Stima del valore di mercato delle aree edificabili nei PEEP e PIP" redatto dal Settore Urbanistica ed Edilizia, servizio Urbanistica, allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale (All.1), in applicazione della specifica normativa vigente, sono determinati nella misura del 60% del valore di mercato delle aree, come di seguito individuato, a cui vanno detratti ulteriormente i costi effettivamente sostenuti per la concessione del diritto di superficie:

A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita	€/mq 315,00
B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone	€/mq 323,00
C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto	€/mq 330,00
D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio	€/mq 315,00
E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia	€/mq 315,00
F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°	€/mq 315,00
G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro	€/mq 315,00
H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi	€/mq 420,00
I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°	€/mq 147,00
J) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria	€/mq 525,00
K) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°	€/mq 315,00
L) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana	€/mq 525,00
M) P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio	€/mq 323,00
N) P.I.P. Bonagia- Località Bonagia	€/mq 315,00

3) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

ELENCO ALLEGATI

**ALL.1. Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P
(relazione e Tavola generale scala 1/25.000)**

MUNICIPIO DI PALERMO

Segreteria Generale

OGGETTO: estratto del verbale della II[^] Commissione Consiliare.
Seduta n.1148 del 21 Giugno 2011

Il giorno ventuno del mese di Giugno dell'anno 2011 alle ore 8,30, in prima convocazione, si è riunita, nella sua sede, la II[^] Commissione Consiliare per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i Consiglieri:

- | | | |
|----------------|----------|--------------|
| 1) PALMA | Onofrio | (Presidente) |
| 2) BOTTIGLIERI | Orazio | (Componente) |
| 3) D'ARRIGO | Leonardo | (Componente) |
| 4) D'AZZO' | Girolamo | (Componente) |
| 5) FICARRA | Elio | (Componente) |
| 6) PIAMPIANO | Leopoldo | (Componente) |

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto: "**Verifica della quantità di aree da destinare alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art.172 del D.Leg. n° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree**"

La Commissione ha espresso il seguente parere: **Favorevole a maggioranza con l'astensione dei Cons. Bottiglieri e D'Arrigo**"

Il presente è copia conforme, per estratto, del verbale originale di seduta.
Dalla Residenza Municipale.

IL SEGRETARIO




IL PRESIDENTE


MUNICIPIO DI PALERMO

Segreteria Generale

Oggetto: Estratto verbale della VI Commissione Consiliare:
Seduta del 22.06.2011

L'anno 2011, il giorno ventidue del mese di Giugno presso i locali di Via Ausonia n. 69, si è riunita la VI Commissione Consiliare, formalmente convocata per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i Consiglieri:

Nadia	Spallitta	(Presidente);
Giovanni	Di Maggio	(Vice Presidente);
Rosario	Filorama	
Gerlando	Inzerillo	
Giovanni	Lombardo	
Maurizio	Pellegrino	
Giulio	Tantillo.	

OMISSIS

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto: " Verifica della qualità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N. 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree. (395941)".

La Commissione, ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole espresso a maggioranza dei presenti.

Hanno votato a favore i consiglieri Di Maggio, Inzerillo, Lombardo e Tantillo.

I consiglieri Spallitta, Filorama e Pellegrino, si astengono.

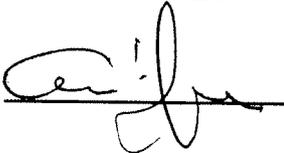
Il Presidente propone altresì, taluni emendamenti, che vengono allegati al presente parere

La presente copia è copia conforme, per estratto, del verbale originale di seduta.

Palermo, li 22.06.2011

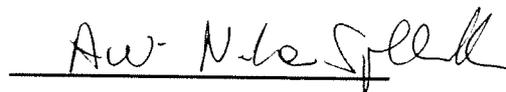
Il Segretario

Firicano Leonardo



Il Presidente

Avv.to Nadia Spallitta





MUNICIPIO DI PALERMO

VII° COMMISSIONE CONSILIARE BILANCIO, PATRIMONIO E TRIBUTI

Via Roma, 209 – Tel. 0917403506 – Fax 091 7403578 – 90138 PALERMO

La VII Commissione Consiliare in ordine all'argomento trattato, avente ad oggetto:

“Verifica delle quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell’art. 172 del D.lgs n. 267/2000. Approvazione del prezzo di cessione delle suddette aree” (395941/2011)

Ha espresso parere favorevole a maggioranza.

Il presente è copia conforme, per estratto, dei verbali originali di seduta.

Palermo, 21/06/2011

IL SEGRETARIO
(*Maria Rosaria Alimena*)



IL PRESIDENTE
(*Sebastiano Drago*)

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 11 DEL 18/05/04

DELIBERAZIONE DI C.C. N. 256... DEL 06-07-2011

Oggetto: Verifica della quantità di aree da destinarsi alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000. Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree.

ALL.1: Stima del Valore di Mercato delle aree edificabili nei PEEP e P.I.P (relazione e Tavola generale scala 1/25.000).

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELLA P.O.
Ing. Graziella Pitrolo





402.1
nato, alla proposta di delibera

11 del 18.02.2011

Il Responsabile del Procedimento



COMUNE DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA
Servizio Urbanistica

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI NEI P.E.E.P. e P.I.P.



Relazione

Gruppo di lavoro: Arch. Maria Luisa Pecoraino
Esp. Geom. Antonino Nuccio
Esp. Prog. Liborio Piazza

Il Dirigente Coordinatore
Arch. Vincenzo Polizzi

Premesse

Con O.d.S. n° 71 del 17/11/2010 del Dirigente Coordinatore del Settore Urbanistica ed Edilizia, è stato costituito un gruppo di lavoro al fine di stimare il valore attuale delle aree edificabili nei Piani di Zona (P.E.E.P.) e nei Piani di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), del Comune di Palermo.

Quanto sopra si è reso necessario ai fini dell'applicazione del comma n° 48 dell'art. 31 della legge 448/98 che consente, ai soggetti che hanno operato nei Piani di Zona, la variazione dello stato patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà e per regolamentare, quindi, gli eventuali rapporti economici che intercorrono fra l'Amministrazione Comunale e detti soggetti; consente, inoltre, ai sensi dell'art. 172 del D.leg.vo n° 267/2000, di verificare, con apposita delibera di C.C., che costituisce allegato al bilancio di previsione, la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, stabilendone il prezzo di cessione.

Il predetto gruppo di lavoro risulta così costituito:

- Arch. Maria Luisa Pecoraino;
- Geom. Antonino Nuccio;
- Esp. Prog. Liborio Piazza.

Scelta del criterio di stima

Va premesso che i P.E.E.P. (Piani di Edilizia Economica e Popolare), approvati con DD.AA.S.E. nn° 685/66 e 52/76 sono così distinti (vedi Tavola Generale 1:25000):

- A) P.E.E.P. N° 1- Località Bandita:
- B) P.E.E.P. N° 2- Località Sperone:
- C) P.E.E.P. N° 3- Località Oreto:
- D) P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio:
- E) P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia:
- F) P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2°:
- G) P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro:
- H) P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi:
- I) P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1°:
- L) P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria:
- M) P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2°:
- N) P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana:

I Piani P.I.P. (Piani di Insediamenti Produttivi), riguardano quello di Brancaccio, assimilabile, in termini di valore di mercato, al P.E.E.P. Sperone, e quello di Bonagia assimilabile all'omonimo P.E.E.P.

Per pervenire al più probabile valore di mercato delle rispettive aree, si è reso necessario assumere, con nota n° 927376 del 16.12.2010, determinazioni presso la Commissione di Valutazione del Settore Risorse Immobiliari (Ufficio Tecnico); ciò al fine di adeguarsi, coerentemente, ad un criterio di stima, più generale, adottato già dalla Commissione, da applicarsi, quindi, senza equivocità, anche al caso che qui interessa.

La Commissione, con note nn° 131419- 131405-131413-131416-131410-131400-131415-131422-131406-131403-131407, tutte del 17.02.2011 e 269039 del 06.04.2011 (unico allegato sotto il numero 15), ha trasmesso le relative determinazioni, sottoriportate.

A) Piano di Zona "Bandita" – P.E.E.P. n° 1- (vedi nota n° 131419 del 17.02.2011- ALL. n° 1)

Il Piano di Zona n° 1 in località Bandita, è compreso tra le vie M. Marine, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe -Tav. di P.R.G. n° 5014- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 15,24, di cui Ha 7,80 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 24.570.000 (Ventiquattromilionicinquecentosettantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 78.000, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

B) Piano di Zona "Sperone" – P.E.E.P. n° 2 - (vedi nota n° 131405 del 17.02.2011- ALL. n° 2)

Il Piano di Zona n° 2 in località Sperone, è compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Laudicina, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi - Tav. di P.R.G. 5014 - Densità fondiaria 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (7%), 0,75 mc/mq (3%); l'intero comprensorio è esteso Ha 70,00, di cui Ha 32,75 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 105.655.600 (Centocinquemilioneisecentocinquantacinquemilaseicento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 327.500, si può assumere pari ad €/mq 322,61, in c.t. €/mq 323,00.

C) Piano di Zona "Oreto" – P.E.E.P. n° 3- (vedi nota n° 269039 del 06.04.2011- ALL. n° 3)

Il Piano di Zona n° 3 in località Oreto, è compreso tra le vie M. Marine, Bennici, Corso dei Mille e via Benso - Tav. di P.R.G. 5011 - Densità fondiaria 0,00 mc/mq (area interdetta all'uso edificatorio ed urbanistico); l'intero comprensorio è esteso Ha 48,00, di cui Ha 5,35 di aree edificabili.

Trattandosi, secondo il vigente P.R.G., di aree interdette all'uso edificatorio ed urbanistico, ma che risultano, secondo le previsioni del pregresso P.R.G., in parte edificate, il valore di mercato delle suddette aree è stato assimilato a quello unitario medio e stimato dalla Commissione in €/mq 330,00.

D) Piano di Zona "Oreto-Brancaccio" – P.E.E.P. n° 4- (vedi nota n° 131413 del 17.02.2011- ALL. n° 4)

Il Piano di Zona n° 4 in località Oreto-Brancaccio, è compreso tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidindia - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 50,00, di cui Ha 23,92 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 75.350.000 (Settantacinquemilionitrecentocinquantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 239.200, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

E) Piano di Zona "Bonagia" – P.E.E.P. n° 5- (vedi nota n° 131416 del 17.02.2011- ALL. n° 5)

Il Piano di Zona n° 5 in località Bonagia, è compreso tra le vie dell'Ermellino, del Levriere, dell'Antilope e svincolo Bonagia - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 85,00, di cui Ha 26,78 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 84.360.000 (Ottantaquattromilionitrecentosessantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 267.800, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

F) Piano di Zona "Passo di Rigano 2°" – P.E.E.P. n° 6- (vedi nota n° 131410 del 17.02.2011- ALL. n° 6)

Il Piano di Zona n° 6 in località Passo di Rigano, è compreso tra le vie Castellana e Bronte - Tavv. di P.R.G. 5009-5010- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 15,12, di cui Ha 6,05 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 19.057.500 (Diciannovemilionicinquantasettemilacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 60.500, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

G) Piano di Zona "Medaglie D'Oro" - P.E.E.P. n° 7- (vedi nota n° 131410 del 17.02.2011- ALL. n° 7)

Il Piano di Zona n° 7 in località Medaglie D'Oro, è compreso tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio - Tav. di P.R.G. 5013- Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 33,24, di cui Ha 11,64 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 36.670.000 (Trentaseimilioneisessantasettemila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 116.400, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

H) Piano di Zona "Calatafimi" - P.E.E.P. n° 8 - (vedi nota n° 131415 del 17.02.2011- ALL. n° 8)

Il Piano di Zona n° 8 in località Calatafimi, è compreso lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e le vie Paruta, Terranova, dell'Acacia, dei Fiori - Tavv. di P.R.G. 5010-5012- Densità fondiaria 3,00 mc/mq (50%), 5,00 mc/mq (50%); l'intero comprensorio è esteso Ha 36,04, di cui Ha 12,17 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 51.114.000 (Cinquantunomilioneicentoquattordicimila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 121.700, si può assumere pari ad €/mq 420,00.

I) Piano di Zona "Passo di Rigano 1°" - P.E.E.P. n° 9 - (vedi nota n° 131422 del 17.02.2011- ALL. n° 9)

Il Piano di Zona n° 9 in località Passo di Rigano, è compreso tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR.4 - Tav. di P.R.G. 5010- Densità fondiaria 3,00 mc/mq (90%), 5,00 mc/mq (10%); l'intero comprensorio è esteso Ha 19,95, di cui Ha 11,84 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 17.404.800 (Diciassettemilioni quattrocentoquattromilaottocento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 118.400, si può assumere pari ad €/mq 147,00.

L) Piano di Zona "Siccheria" – P.E.E.P. n° 10 - (vedi nota n° 131406 del 17.02.2011- ALL. n° 10)

Il Piano di Zona n° 10 in località Siccheria, è compreso tra le vie Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D'Aquino, degli Emiri, Aristippo, E. - Tavv. di P.R.G. 5010-5011- Densità fondiaria 5,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 38,18, di cui Ha 18,13 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 95.182.500 (Novantacinquemilioni ottantaduemilacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 181.300, si può assumere pari ad €/mq 525,00.

M) Piano di Zona "Z.E.N. 2°" – P.E.E.P. n° 12 - (vedi nota n° 131403 del 17.02.2011- ALL. n° 11)

Il Piano di Zona n° 12 in località Zona di Espansione Nord, è compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene - Tav. di P.R.G. 5004- - Densità fondiaria 3,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 186,95, di cui Ha 32,98 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 103.890.000 (Centotremilioni ottocentonovantamila), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 329.800, si può assumere pari ad €/mq 315,00.

N) Piano di Zona "Resuttana" – P.E.E.P. n° 14 - (vedi nota n° 131407 del 17.02.2011- ALL. n° 12)

Il Piano di Zona n° 14 in località Resuttana, è compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio - Tav. di P.R.G. 5007- Densità fondiaria 5,00 mc/mq; l'intero comprensorio è esteso Ha 18,10, di cui Ha 8,85 di aree edificabili.

Il valore di mercato delle aree edificabili è stato stimato dalla Commissione, complessivamente, in € 46.462.500

(Quarantaseimilioni quattrocentosessantadue milacinquecento), che rapportato all'intera area edificabile, pari a mq 88.500, si può assumere pari ad €/mq 525,00.

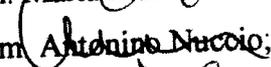
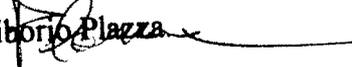
RIEPILOGO

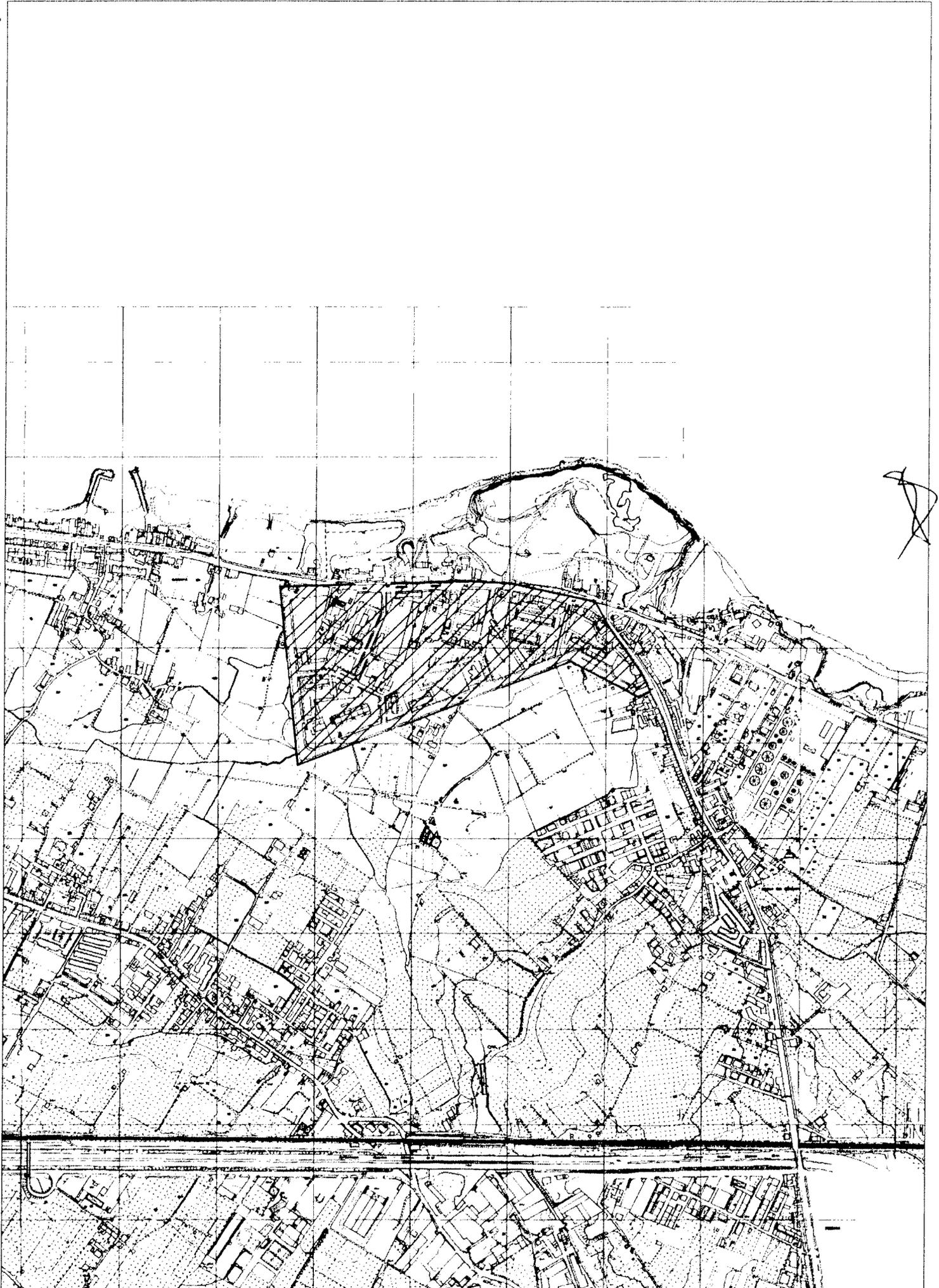
I valori di mercato delle aree dei Piani P.E.E.P. e P.I.P., riferiti al metro quadrato, possono così riassumersi:

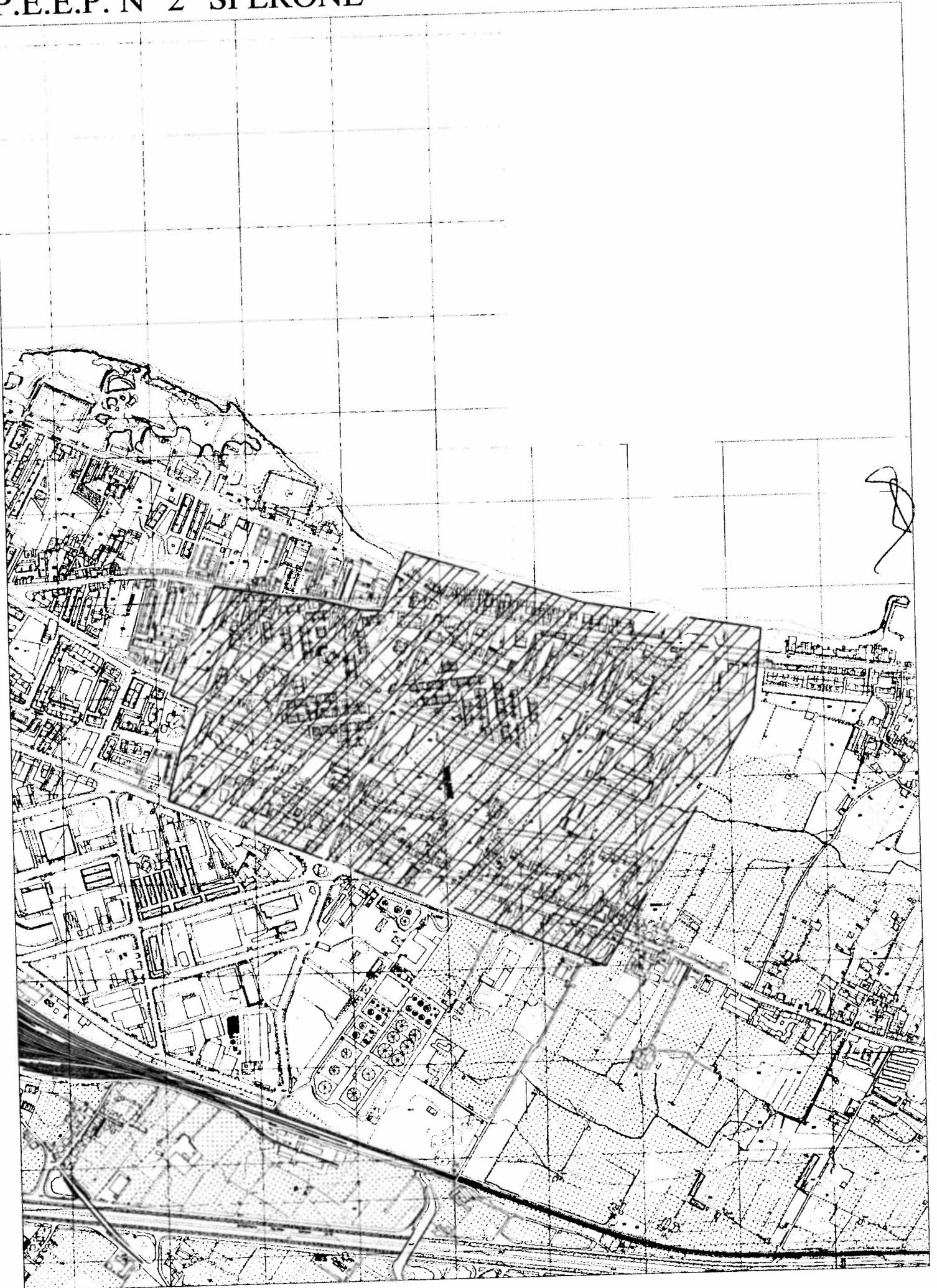
A) <u>P.E.E.P. N° 1- Località Bandita (vedi All. n° 1);</u>	€/mq 315,00
B) <u>P.E.E.P. N° 2- Località Sperone (vedi All. n° 2);</u>	€/mq 323,00
C) <u>P.E.E.P. N° 3- Località Oreto (vedi All. n° 3);</u>	€/mq 330,00
D) <u>P.E.E.P. N° 4- Località Oreto-Brancaccio (vedi All. n° 4);</u>	€/mq 315,00
E) <u>P.E.E.P. N° 5- Località Bonagia (vedi All. n° 5);</u>	€/mq 315,00
F) <u>P.E.E.P. N° 6- Località Passo di Rigano 2° (vedi All. n° 6);</u>	€/mq 315,00
G) <u>P.E.E.P. N° 7- Località Medaglie D'Oro (vedi All. n° 7);</u>	€/mq 315,00
H) <u>P.E.E.P. N° 8- Località Calatafimi (vedi All. n° 8);</u>	€/mq 420,00
I) <u>P.E.E.P. N° 9- Località Passo di Rigano 1° (vedi All. n° 9);</u>	€/mq 147,00
L) <u>P.E.E.P. N° 10- Località Siccheria (vedi All. n° 10);</u>	€/mq 525,00
M) <u>P.E.E.P. N° 12- Località Z.E.N. 2° (vedi All. n° 11);</u>	€/mq 315,00
N) <u>P.E.E.P. N° 14- Località Resuttana (vedi All. n° 12);</u>	€/mq 525,00
O) <u>P.I.P. Brancaccio- Località Brancaccio (vedi All. n° 13);</u>	€/mq 323,00
P) <u>P.I.P. Bonagia- Località Bonagia (vedi All. n° 14);</u>	€/mq 315,00

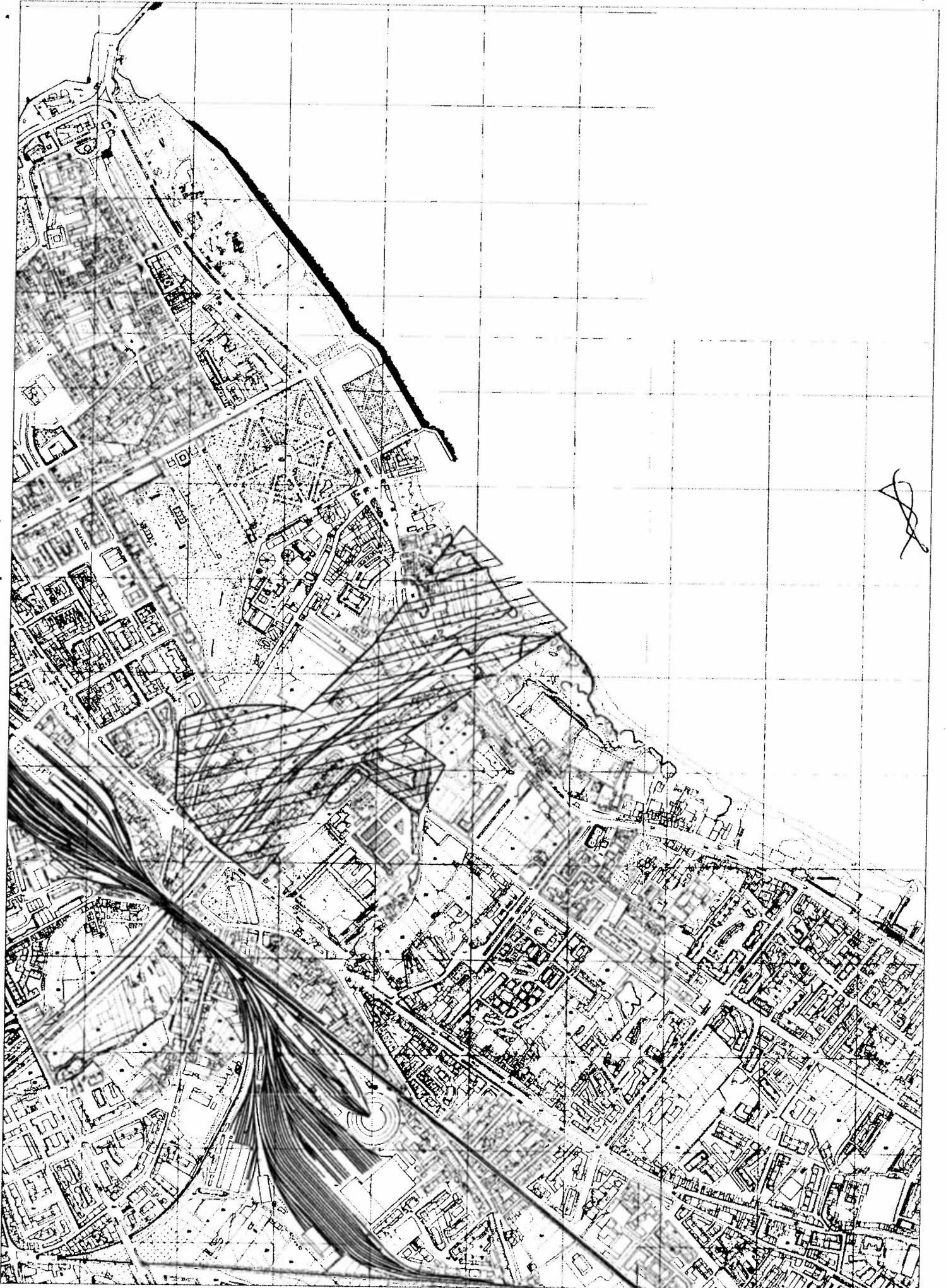
Si fa rilevare, infine, che i suddetti valori di mercato, riferiti ad oggi, saranno suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici I.S.T.A.T.

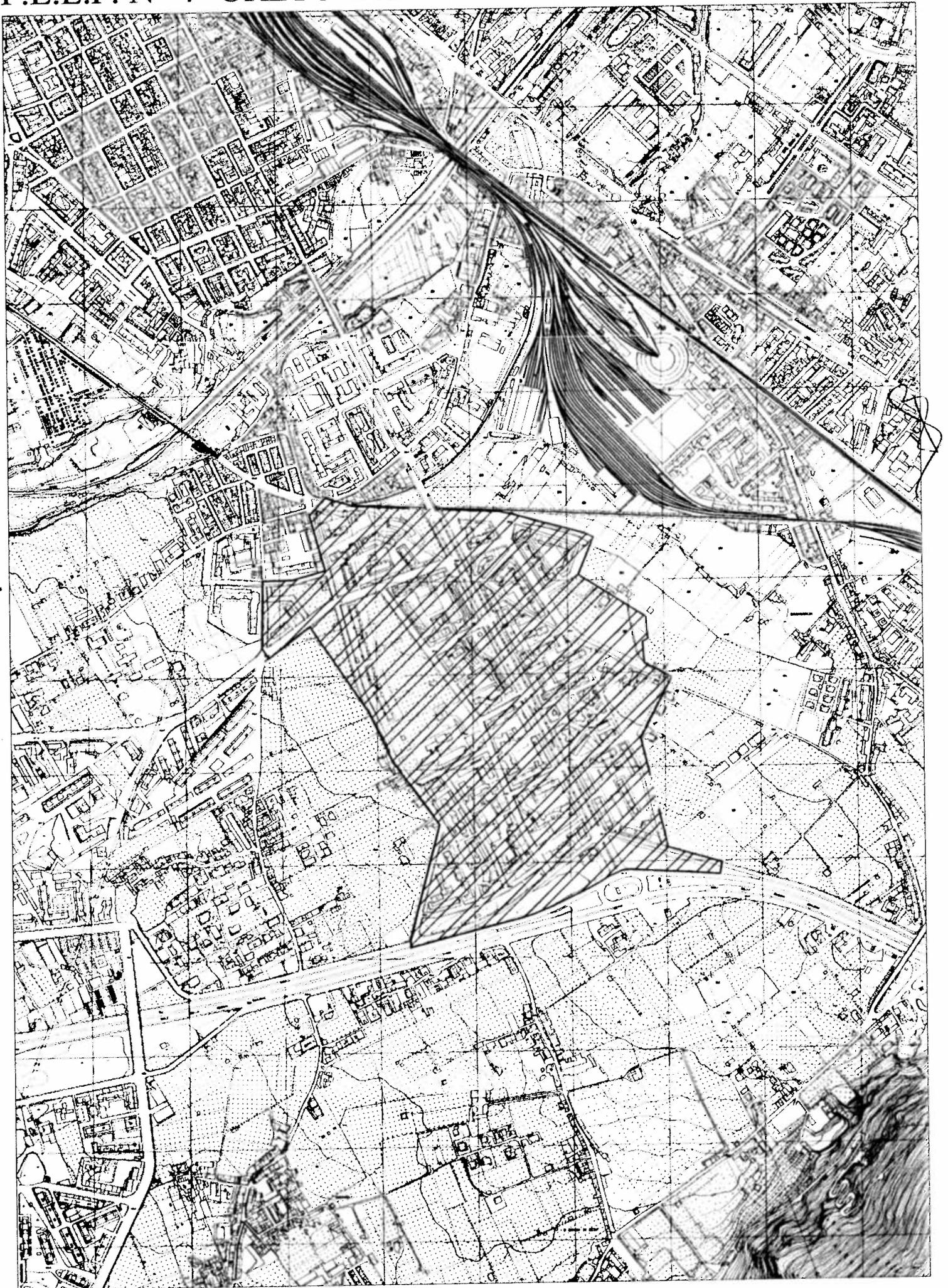
Ogni decennio, invece, in funzione delle probabili variazioni delle indagini di mercato, dovrà procedersi alla loro rielaborazione, al fine di determinare i nuovi parametri.

I RELATORI
Arch.  Maria Luisa Pecoraino;
Geom.  Antonino Nuccio;
Esp. Prog.  Liborio Piazza



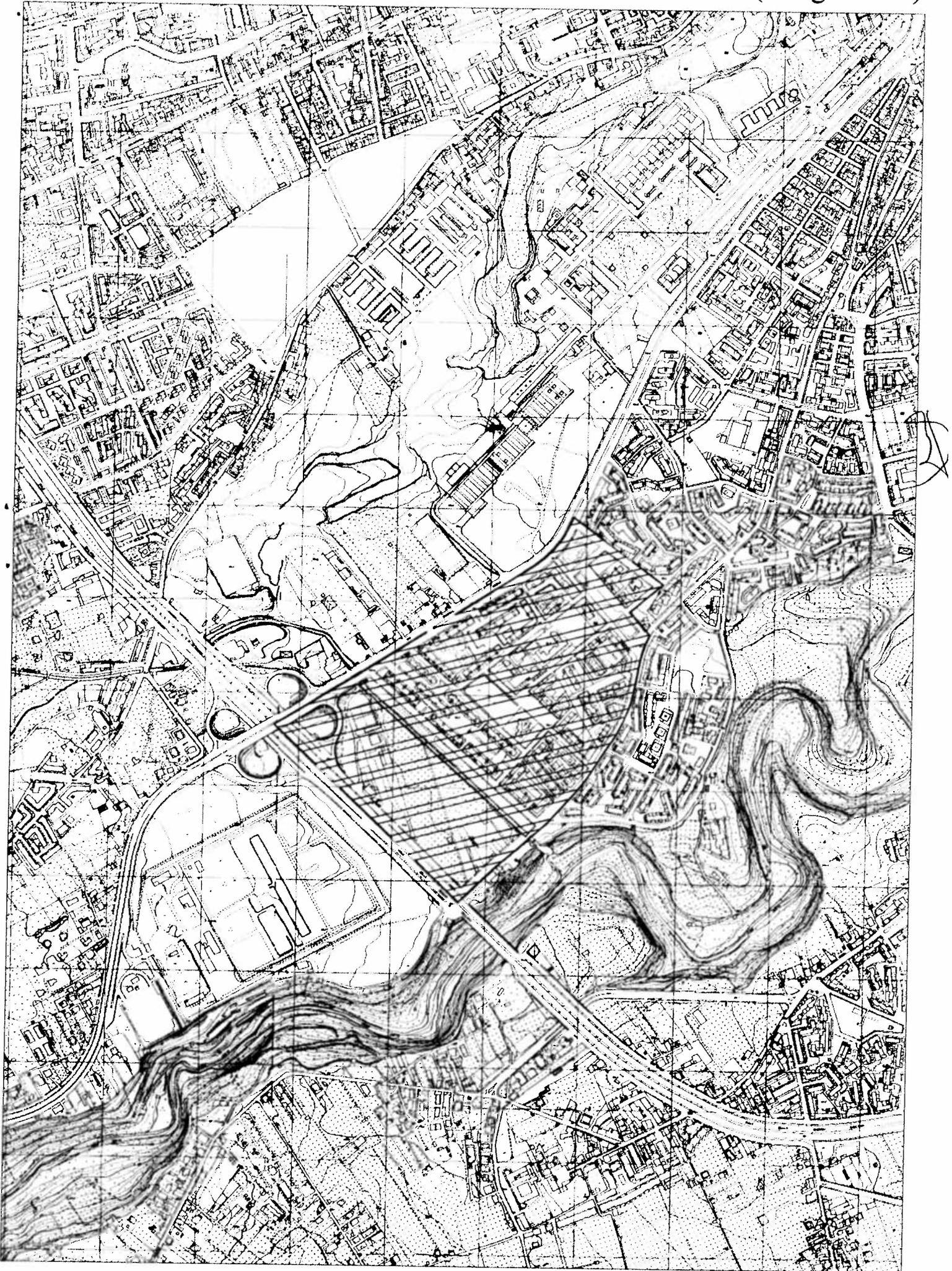


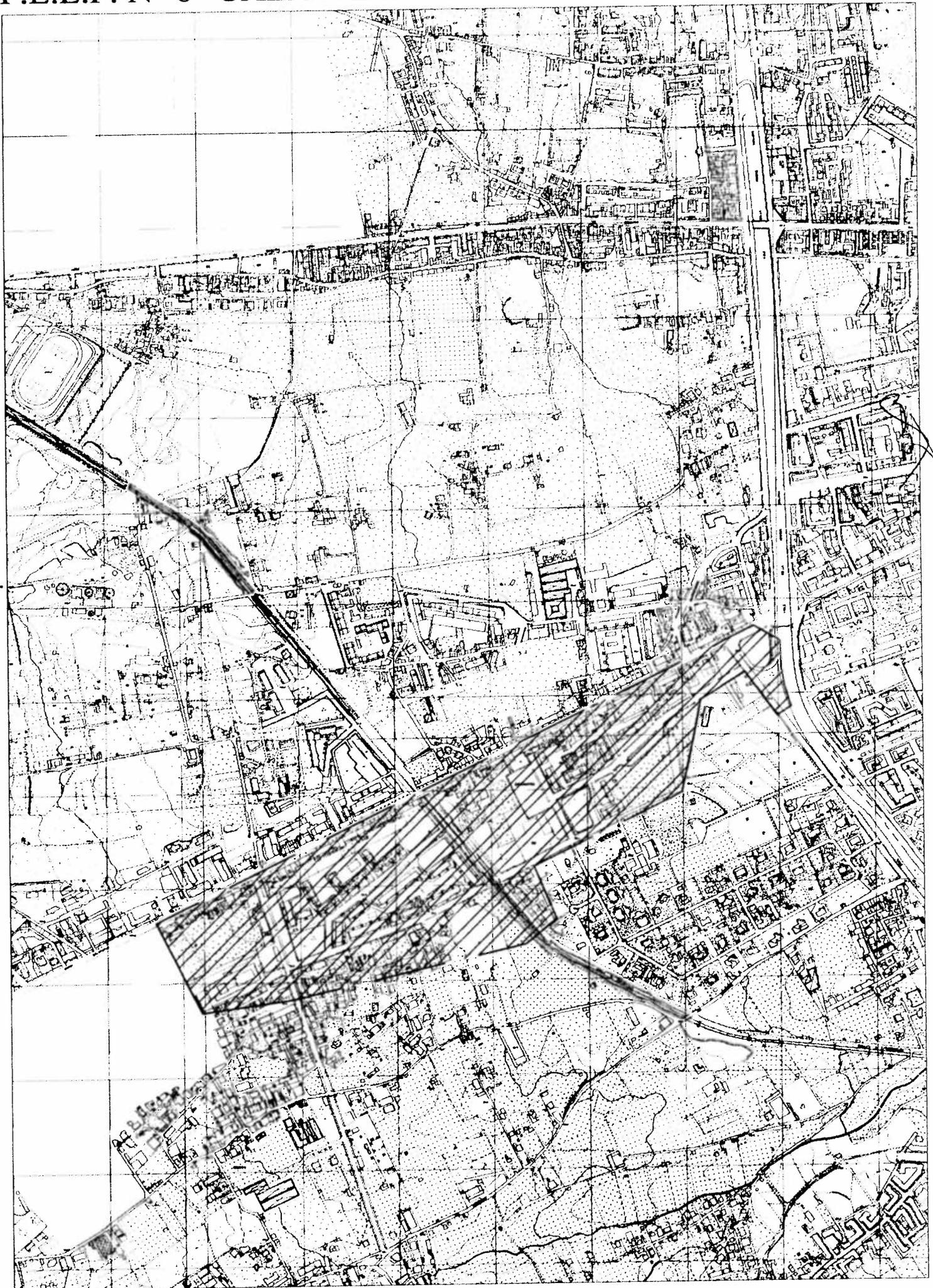


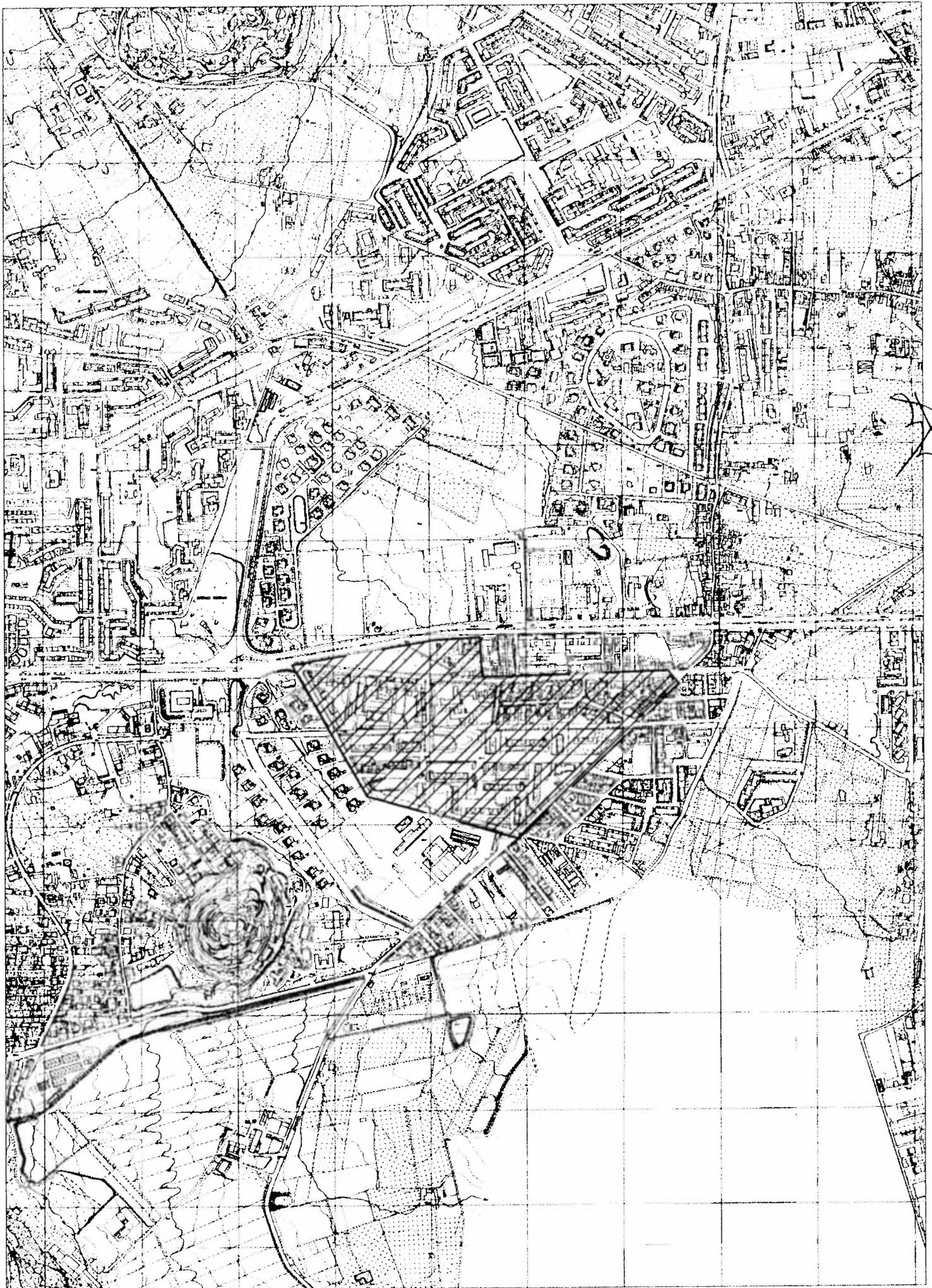




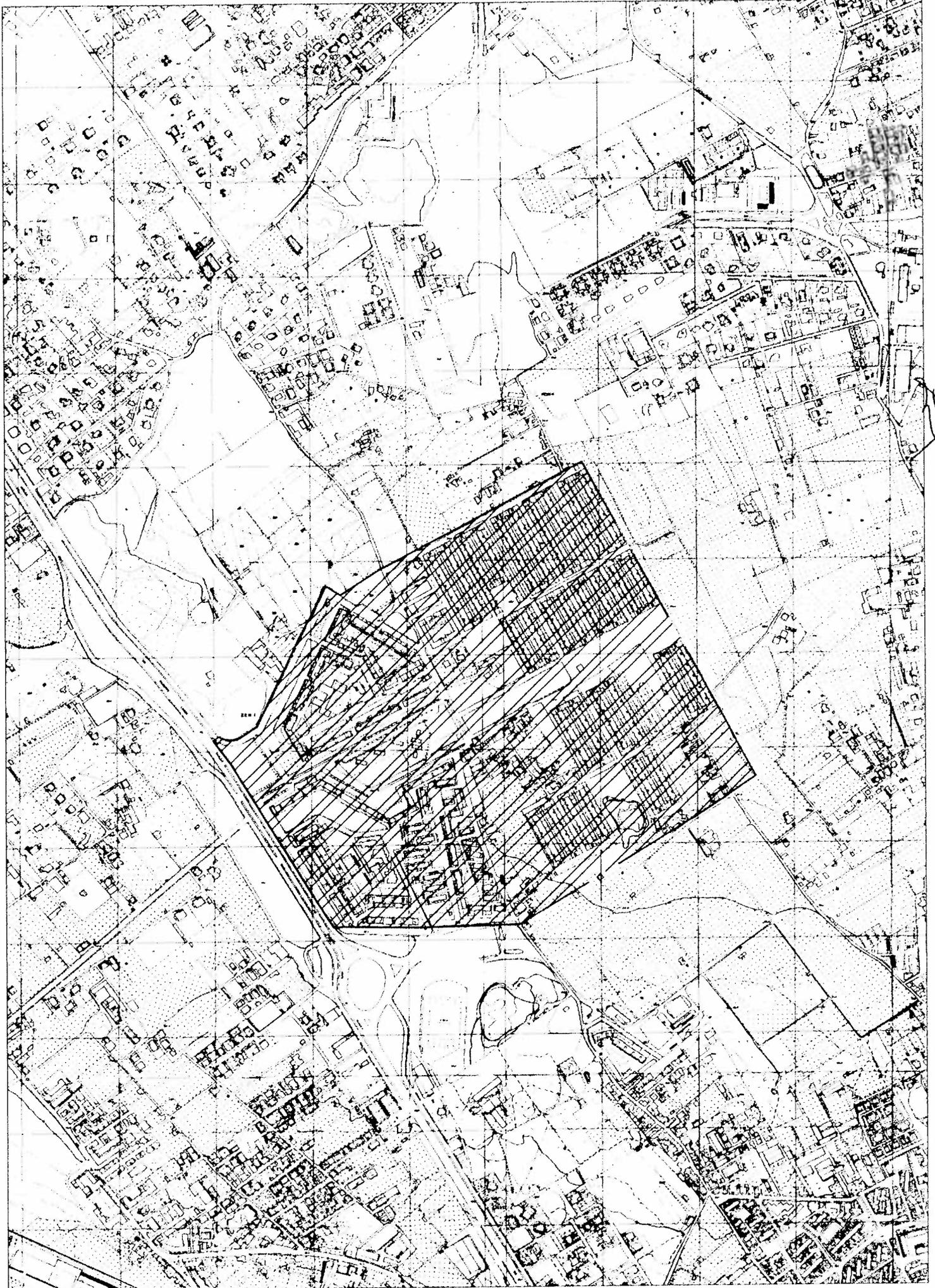


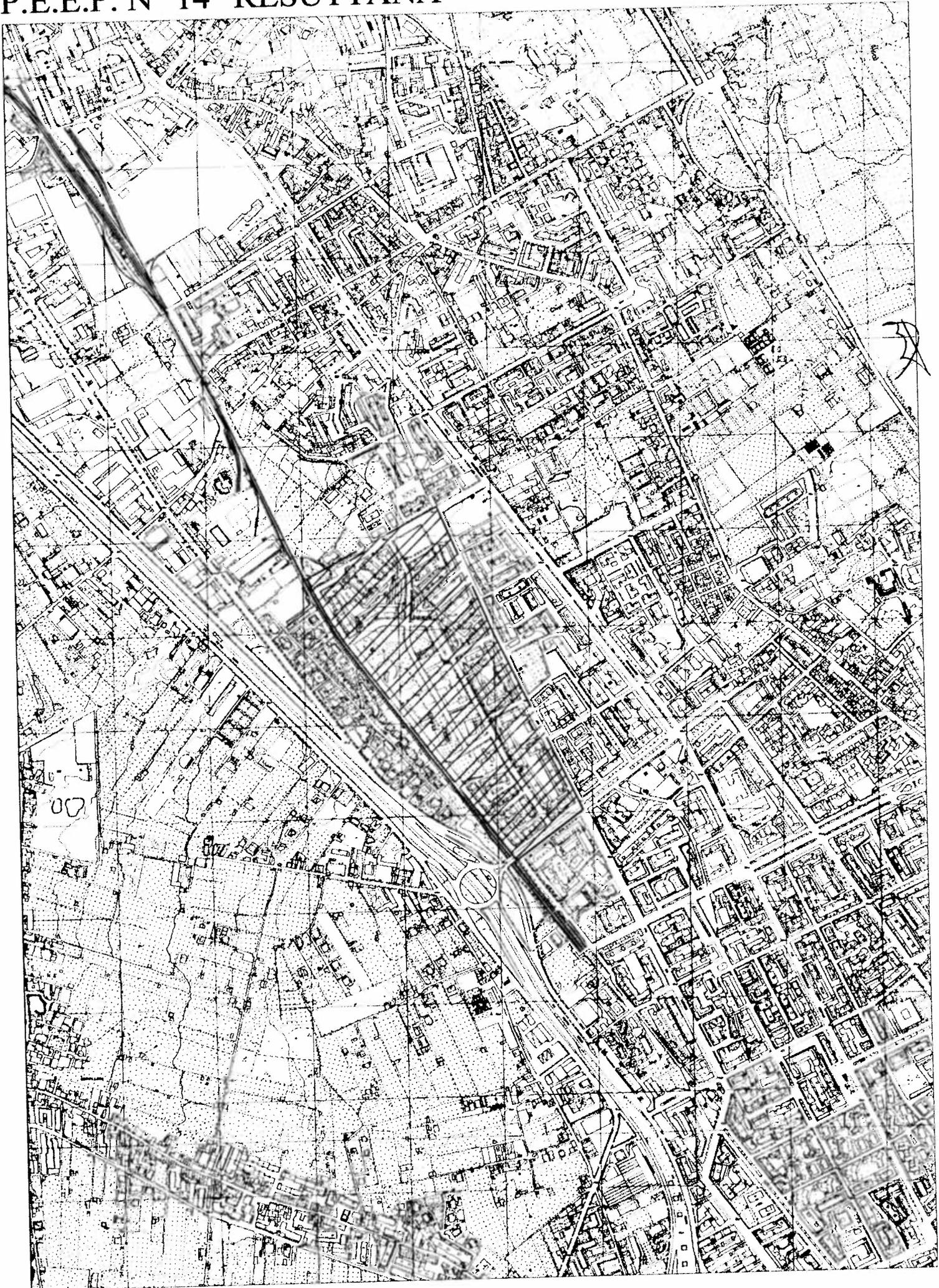


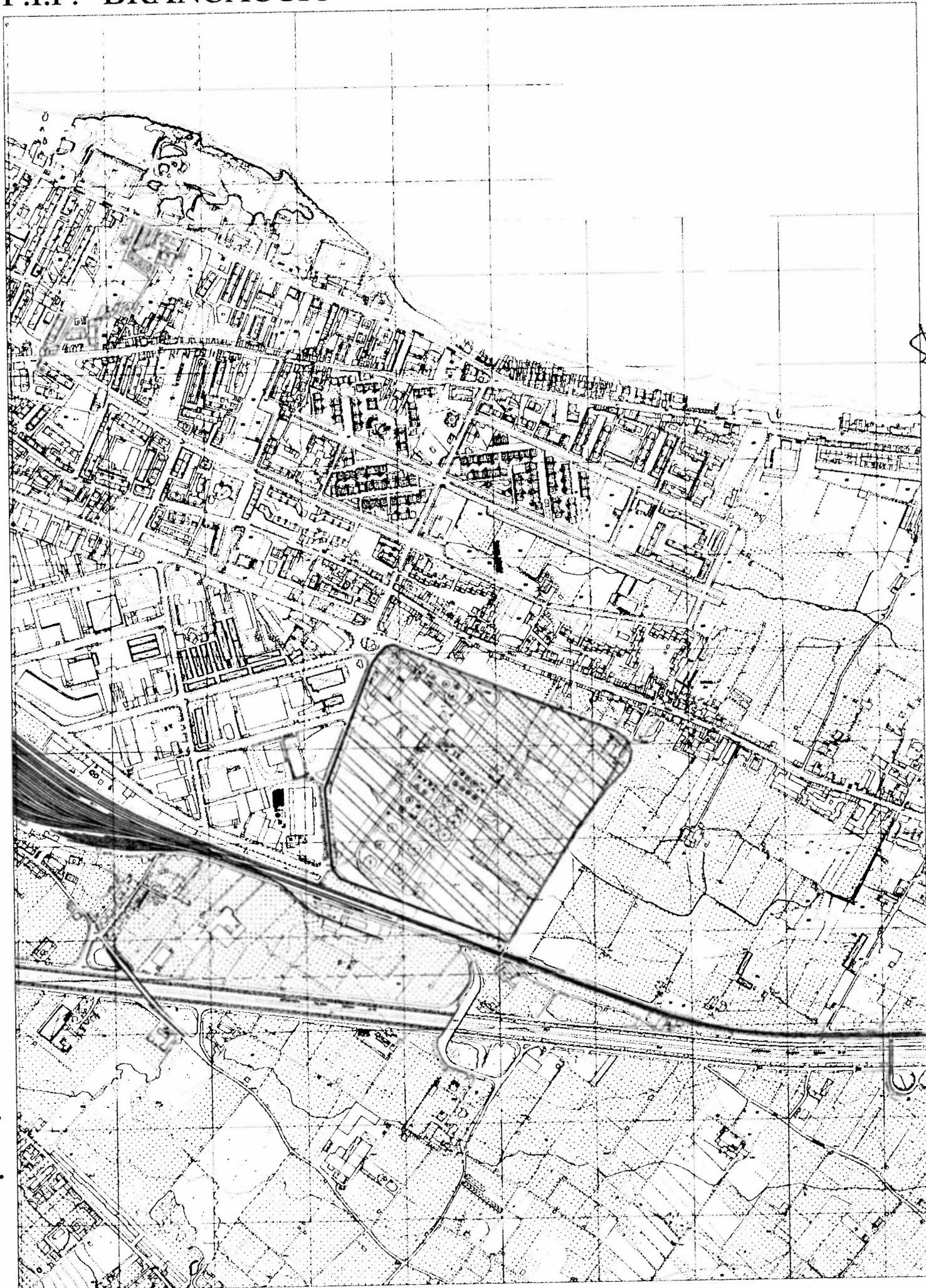














ALL. 1



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

Prot. n. 131419

OGGETTO:	<p>Area P. E. E. P. Località Bandita, compreso tra le vie M. Marine, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe, di mq. 78.000,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	---

Sig. Procida
 UFFICIO DEL CAPO SETTORE
 21 FEB. 2011

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
 (D.ssa Carmela Agnello)

Settore Urbanistica
ENTRATA
21 FEB 2011
131419

gar. Nk no
 21/02/2011

ALLEGATO n° 15

15



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411.11 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: Area P. E. E. P. Località Bandita, compreso tra le vie M. Marine, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe, di mq. 78.000,00 circa.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P. , ubicata in località Bandita, tra le vie M. Marine, E. Li Gotti, Padre M. Kolbe, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 78.000,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 - art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto e stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 78.000,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 234.000,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 78.000,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

MILLECASE PALERMO - DI DI GIROLAMO V.O - CORSO DEI MILLE 644-90123 PALERMO

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 -90124 PALERMO.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mq 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore come l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 234.000,00 x €/mc 110,00 = € 25.740.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 78.000,00 x €/mq 1.500,00 = € 117.000.000,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 23.400.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

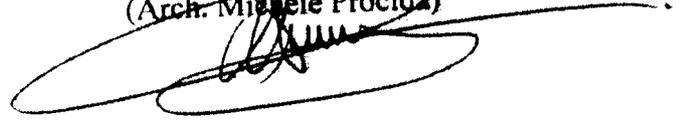
$$(\text{€ } 25.740.000,00 + \text{€ } 23.400.000,00) / 2 = \text{€ } 24.570.000,00.$$

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

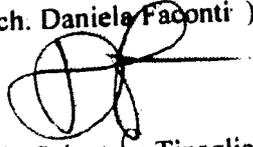
L'importo di € 24.570.000,00 (ventiquattromilionicinquecentosettantamila/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

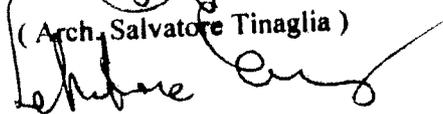
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)



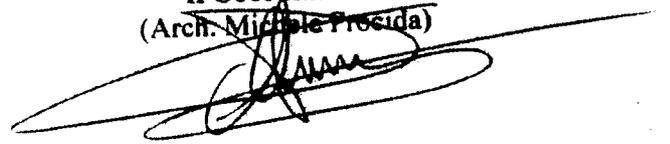
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 24.570.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)



(Arch. Salvatore Tinaglia)


Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)



Att. 2



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

Prot. n. 13140 S

OGGETTO: Area P. E. E. P. - Località Sperone compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Laudicina, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi, di mq. 327.500,00.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

13140 S

17/02/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 910 6411-11 - Fax 910 6440

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P. E. E. P. - Località Sperone compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Laudicina, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi, di mq. 327.500,00.

OGGETTO: (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P. , ubicata in località Sperone, compreso tra le vie M. Marine, Sperone, Laudicina, Corso dei Mille e P.zza A. Grandi realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 327.500,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq. (90 %), 5,00 mc/mq. (7 %), 0,75 mc/mq. (3 %).

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare .

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento:

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq (90 %), 5,00 mc/mq (7%), 0,75 mc/mq (3%) e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 327.500,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

mc. 884.250,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00 , dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 294.750,00;

- mc. 114.625,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 38.208,33;

- mc. 7.368,75, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 2.456,25.

Complessivamente si ottiene :

- cubatura totale realizzata mc 1.006.243,75;

-superficie coperta realizzata mq 335.414,58;

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO RETE CASA DI PALERMO –CORSO DEI MILLE 568- 90100 PALERMO;

CIA IMMOBILIARE AGENZIA 24 – CORSO DEI MILLE 807 - 90100 PALERMO;

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili se pur con densità fondiaria di 0,75 mc/mq resta invariata la forbice dei valori di vendita delle aree oscilla tra €/mc 100,00 ad €/mc 120,00, poiché il dato resta quello del volume realizzabile o realizzato nel nostro caso, con abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone

periferiche e nella zona di fermento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permute".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq. del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A. C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato alla cubatura realizzabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area in oggetto pari ad €/mc. 100,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 1.006.243,75 x €/mc 110,00 = € 110.686.812,50 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 335.414,58 x €/mq 1.500,00 = € 503.121.870,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 100.624.374,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

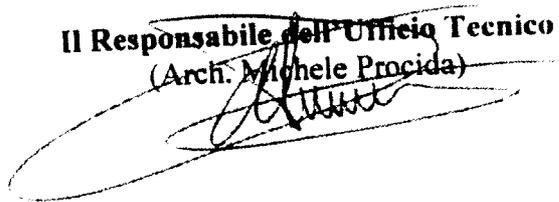
$(€ 110.686.812,50 + € 100.624.374,00) / 2 = € 105.655.593,25$ ed in c.t. **€ 105.655.600,00**

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 105.655.600,00** (centocinquemilioneicentocinquantacinquemilaseicento/00 Euro), sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

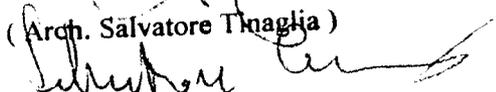
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)



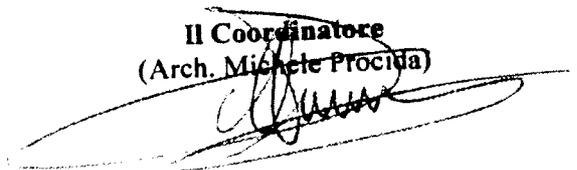
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo i valori dell'area determinato pari ad € 105.655.600,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)



AU. 3



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.04.2011

Prot. n. 269039

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sciafani

OGGETTO:	Area P. E. E. P. Località Oreto, compreso tra le vie M. Marine, Bennici, Corso dei Mille e via Benso, di mq. 53.500,00 circa. (rif. nota n.163657 del 01.03.2011 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione).
-----------------	---

SCIAFANI
MICHELE
COPIE
4-04-11

**Al Settore Urbanistica ed Edilizia
Direzione
Polo Tecnico – via Ausonia n. 69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 29.03.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

Settore Urbanistica
UFFICIO TECNICO
269039

Geom. Nicolò
08/04/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 29.03.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: Area P. E. E. P. Località Oreto, compreso tra le vie M. Marine, Bennici, Corso dei Mille e via Benso, di mq. 53.500,00 circa.
(rif. nota n.163657 del 01.03.2011 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione).
RIESAME VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

Si fa seguito alla nota n.163657 del 01.03.2011 di codesto Settore, con la quale viene richiesta conferma del valore unitario pari ad € 735,00 per le aree P.E.E.P., di cui in oggetto, determinato dalla C.T.V. di questo Settore in data 08.02.2011, significando quanto segue.

Questo Ufficio ha effettuato la stima del valore delle aree P.E.E.P. ubicate nei diversi quartieri della città di Palermo, utilizzando una procedura di stima con il metodo sintetico comparativo, ottenendo un valore unitario medio pari ad €/mq 330,00, tenendo conto che trattasi di aree già edificate, presumendo che sulla base di una densità fondiaria stabilita dal P.R.G. il costruttore abbia utilizzato l'intera cubatura consentita.

Codesto Settore potrà accertare se nel caso in esame la cubatura realizzabile in relazione alla densità consentita sia stata totalmente realizzata. Là dove questo non sia avvenuto il costo unitario determinato dalla C.T.V. è risultato più elevato, rispetto alla media dei valori stimati per le altre aree P.E.E.P.

Tuttavia alla luce di quanto sopra e trattandosi di riscatto di aree già edificate, questo ufficio ritiene corretto utilizzare il valore medio unitario pari ad €/mq 330,00 anche per l'area P.E.E.P. della località Oreto, di cui in oggetto, già determinato per le altre aree P.E.E.P. edificate.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 29.03.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore unitario dell'area edificata determinato pari ad €/mq 330,00.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

ALL. 4

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131413

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

OGGETTO:	Area P. E. E. P. Località Oreto - Brancaccio, compreso tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidinidia, di mq 239.200,00 circa. <i>(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).</i> VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA
-----------------	---

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

131413

20/02/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

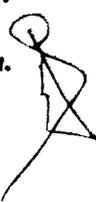
UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: Area P. E. E. P. Località Oreto - Brancaccio, compreso tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidinidia, di mq 239.200,00 circa.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA



RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame .

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Oreto - Brancaccio, tra lo svincolo Oreto, le vie S. M. di Gesù, Buonriposo e Fichidinidia , realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 239.200,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.
Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici,

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'estensione risulta di mq 239.200,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 717.600,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 239.200,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

CASANUOVA - VIA ERNESTO BASILE 108/d 90100 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 -90124 PALERMO .

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permute".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra , dalla consultazione delle riviste di settore

compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze , Il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq , pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame , si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate , risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio , tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti , dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate , ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 717.600,00 x €/mc 110,00 = € 78.936.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 239.200,00 x €/mq 1.500,00 = € 358.800.000,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 71.760.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

(€ 78.936.000,00 + € 71.760.000,00) / 2 = € 75.348.000,00 ed in c.t. **€ 75.350.000,00**

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 75.350.000,00** (settantacinquemilioneitrecentocinquantamila/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari e Mobliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 75.350.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)

ALL. 5



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Prot. n. 13446

Palermo,

17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

OGGETTO: Area P. E. E. P. Località Bonagia, compreso tra le vie dell' Ermellino, del Levriere, dell' Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.800,00 circa.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa *Carmela Agnello*)

134416

Area Nuova
21/02/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: Area P. E. E. P. Località Bonagia, compreso tra le vie dell' Ermellino, del Levriere, dell' Antilope e svincolo Bonagia, di mq 267.800,00 circa.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Bonagia, tra le vie dell' Ermellino, del Levriere, dell' Antilope e svincolo Bonagia, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 267.800,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 - art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 267.800,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 803.400,00, tenuto conto che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzata si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 267.800,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

FRIMM 1143 –VIA SANFILIPPO 72 90125 - PALERMO;

G&T IMMOBILIARE AFFILIATO FRIMM -VIA ORETO NUOVA - 424/426

IMMOBILIARE MARZIANO –VIA DELL'ORSA MAGGIORE 10 -90125 PALERMO ;

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 -90124 PALERMO .

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria prevalentemente variabile da 3,00 mc/mq a 7,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 803.400,00 x €/mc 110,00 = € 88.374.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 267.800,00 x €/mq 1.500,00 = € 401.700.000,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 80.340.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

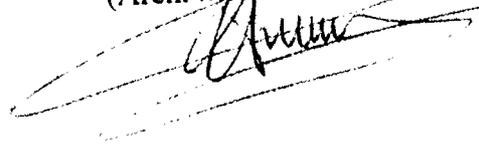
(€ 88.374.000,00 + € 80.340.000,00) / 2 = € 84.357.000,00 ed in c.t. € 84.360.000,00

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di 84.360.000,00 (ottantaquattromilionitrecentosessanta/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

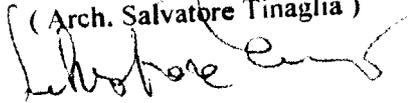
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)



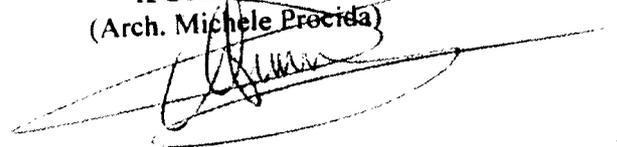
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 84.360.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)



ALL. G



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131410

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida
Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

OGGETTO:	<p>Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 2°, compreso tra le vie Castellana e Bronte di mq 60.500,00 circa.</p> <p>(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).</p> <p>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	---

Sig. Procida
21 FEB 2011
Cano

Al Settore Urbanistica ed Edilizia
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

<p>Comune di Palermo</p> <p>CONTRATA</p>
<p>21 FEB 2011</p>
<p>n. 131410</p>

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

Procida
08/02/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 2°, compreso tra le vie Castellana e Bronte di mq 60.500,00 circa.

OGGETTO: *(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).*

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame .

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Passo di Rigano 2°, tra le vie Castellana e Bronte, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 60.500,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 60.500,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 181.500,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 60.500,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

CIA IMMOBILIARE – AG. 5 PASO DI RIGANO - PALERMO;

IN SERVICE – VIA LEONARDO DA VINCI 436 -90135 PALERMO;

MEDIFIMM - VIA REGIONE SICILIANA 4936 - 90145 PALERMO;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra , dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze , Il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di

riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq , pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame , si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate , risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio , tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti , dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate , ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti. Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 181.500,00 x €/mc 110,00 = € 19.965.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 60.500,00 x €/mq 1.500,00 = € 90.750.000,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 18.150.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

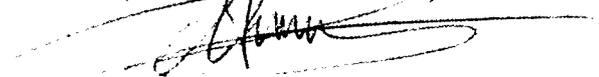
$$(€ 19.965.000,00 + € 18.150.000,00) / 2 = € 19.057.500,00$$

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **19.057.500,00** (**diciannovemilionicinquantasettemilacinquecento/00 Euro**) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. ~~Michele Procida~~)



La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto reluzionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 19.057.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

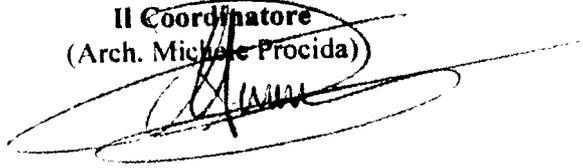
I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)



(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)



15
0
E. 1288

ALL. 7



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131400

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

OGGETTO:	Area P. E. E. P. Località Medaglie D' Oro, compreso tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio, di mq 116.400,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA
-----------------	---

IP
D. Procida
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA
27 FEB. 2011

**Al Settore Urbanistica ed Edilizia
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

geom. Nicolo
21/02/2011

Settore Urbanistica
EDILIZIA
17 FEB 2011
131400



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P. E. E. P. Località Medaglie D' Oro, compreso tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio, di mq 116.400,00 circa.

OGGETTO: (*rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione*).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame .

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Medaglie D' Oro, tra le vie E. Basile, Raiti, G. Roccella e Lussorio, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 116.400,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni

analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 116.400,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 349.200,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 116.400,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

AFFILIATO CIA - VIA ORETO 91 90127 PALERMO;

FRIMM PALERMO - ORETO STAZIONE VIA ORETO 240 90127 PALERMO;

CASANUOVA - VIA ERNESTO BASILE 108/d 90100 PALERMO;

IMMOBILIARE 5 - CORSO TUKORY 28 90134 PALERMO;

STUDIO ORETO NUOVA SNC - VIA ORSA MINORE 90 -90124 PALERMO .

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiarie che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti. Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 349.200,00 x €/mc 110,00 = € 38.412.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 116.400,00 x €/mq 1.500,00 = € 174.600.000,00 che rappresenta il valore presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando il valore della permuta sopra determinato pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 34.920.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:

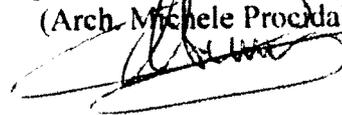
$(€ 38.412.000,00 + € 34.920.000,00) / 2 = € 36.666.000,00$ ed in c.t. **€ 36.670.000,00**,

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **36.670.000,00** (trentaseimillioniseicentosettantamila/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)

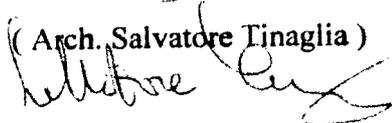


La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 36.670.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

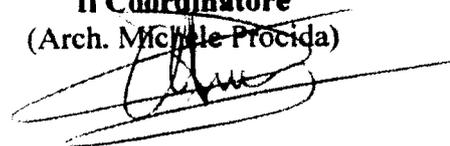
I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)



(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)





COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

ALL. 8

Palermo, 17 FEB 2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

Prot. n. 131415

OGGETTO:	Area P. E. E. P. Località Calatafimi, compreso tra lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e le vie Paruta, Terranova, dell' Acacia, dei Fiori, di mq 121.700,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA
-----------------	--

Sc. Procida
 SETTORE RISORSE IMMOBILIARI - UFFICIO TECNICO
 21 FEB 2011

**Al Settore Urbanistica ed Edilizia
 Direzione
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

gen. N. 2102/2011

Direzione Urbanistica UFFICIO TECNICO
21 FEB 2011
131415



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: *Area P. E. E. P. Località Calatafimi, compreso tra lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e le vie Paruta, Terranova, dell' Acacia, dei Fiori, di mq 121.700,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).*
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Calatafimi, tra lo svincolo Calatafimi, Corso Calatafimi e le vie Paruta, Terranova, dell' Acacia, dei Fiori, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 121.700,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq (50 %) e di 5,00 mc/mq (50 %).

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq (50 %), 5,00 mc/mq (50%) e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 121.700,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

- mc. 182.550,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00 , dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 60.850,00;

- mc. 304.250,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 101.416,66.

Complessivamente si ottiene :

- cubatura totale realizzata mc 486.800,00;

-superficie coperta realizzata mq 162.266,66;

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

IMMOBILIARE ARMANNO – CORSO CALATAFIMI 1073- 90100 PALERMO;

CIA IMMOBILIARE AG.05 – CORSO CALATAFIMI 101 - 90100 PALERMO;

CASA IN - VIA CUBA 35- 90129 PALERMO;

UNICA RETE IMMOBILIARE DI GIOVANNI ARMETTA - CORSO CALATAFIMI 403 - 90129 PALERMO;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili se pur con densità fondiaria minima restano compresi nella forbice di valori tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00, poiché il dato di riferimento resta quello del volume realizzato.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio

della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate , risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 486.800,00 x €/mc 110,00 = € 53.548.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 162.266,66 x €/mq 1.500,00 = € 243.399.990,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 48.679.998,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

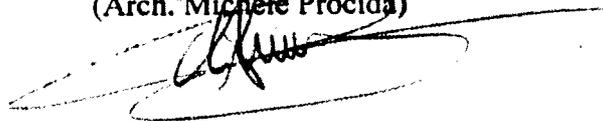
(€ 53.548.000,00 + € 48.679.998,00) / 2 = € 51.113.999,00 ed in c.t. **€ 51.114.000,00**

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 51.114.000,00** (**cinquantunomilionequattordicimila/00 Euro**) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

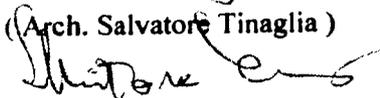
Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)



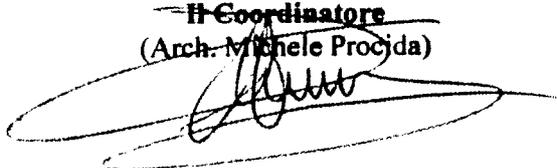
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 51.114.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)



~~Il Coordinatore~~
(Arch. Michele Procida)



Al. 9



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011
Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida
Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

Prot. n. 131422

OGGETTO:	<p>Area P. E. E. P. Località Passo di Rigano 1°, compreso tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR 4, di mq. 118.400,00 circa. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	--

Sig. Procida
 DIREZIONE DEL CAPO SETTORE
Co
 21 FEB. 2011

Al **Settore Urbanistica ed Edilizia**
Direzione
 Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente Coordinatore
 (D.ssa *Carmela Agnello*)

gianni Nucvo
R 21/02/2011

Settore Urbanistica
ENTRATA
21 FEB 2011
n. 131422



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90149 Palermo - Tel. 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Prochida

OGGETTO:

Area F. E. E. P. Località Passo di Rigano 1°, compreso tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR 4, di mq. 118.400,00 (rif. prot. n. 1893/D del 12.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premessa:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P. E. E. P., ubicata in località Passo di Rigano 1°, tra le vie Castellana, Roccazzo, Mozambico, UR 4, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi, l'area in esame di mq 118.400,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq (90 %) e di 5,00 mc/mq (10 %).

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 - art.31 e 45 e seguenti, consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà, con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare.

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima, quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima.

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi:

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima;

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile, sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq (90 %), 5,00 mc/mq (10%) e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 118.400,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di:

- mc. 106.560,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 55.520,00;

- mc. 59.200,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 19.733,33.

Complessivamente si ottiene :

- cubatura totale realizzata mc. 165.760,00;

- superficie coperta realizzata mq. 55.253,33;

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

CIA IMMOBILIARE - AG. 5 PASSO DI RIGANO - PALERMO;

IN SERVICE - VIA LEONARDO DA VINCI 436 - 90135 PALERMO;

MEDIFIMM - VIA REGIONE SICILIANA 4936 - 90145 PALERMO;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria minima restano nella forbice compresa tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00, poiché il riferimento resta quello del volume realizzato o realizzabile.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti, in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree

edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero della Finanza, II Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zona periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3,00 mc/mq e di 5,00 mc/mq, pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile e edificata nel caso in esame, si può ipotizzare un primo valore unitario medio dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta, che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio, tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti, dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate, ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura complessiva realizzata = mc 165.760,00 x €/mc 110,00 = € 18.233.600,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 55.253,33 x €/mq 1.500,00 = € 82.879.995,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 16.575.999,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha:
(€ 15.233.600,00 + € 16.575.999,00) / 2 = € 17.404.799,50 ed in o.c. € 17.404.800,00
che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni

L'importo di € 17.404.800,00 (diciassette milioni quattrocentoquattro mila ottocento 00 Euro) sopra
determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

(Arch. Michele Procida)



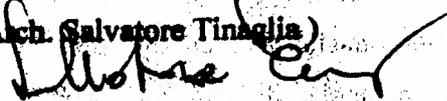
La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 c/o Settore¹ Risorse
Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore
dell'area determinato pari ad € 17.404.800,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Faconti)

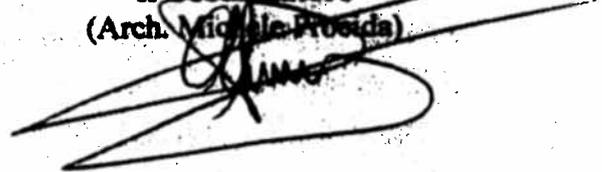


(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)





COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

All. 10

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131406

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore: Sig. Michele Sciafani

OGGETTO:	<p>Area P.E.E.P. Località Siccheria, compreso tra le vie Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emiri, Aristippo, E. L' Emiro, di mq 181.300,00. <i>(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).</i></p> <p>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	---

Prof. Procida
Settore Urbanistica ed Edilizia
21 FEB. 2011

Al Settore Urbanistica ed Edilizia
Direzione
Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Ufficio Urbanistica
 P.E.E.P.A
 181.300,00
 131406

Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

Q
1

geom. Nicolò
21/02/1011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

OGGETTO: Area P.E.E.P. Località Siccheria, compreso tra le vie Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emiri, Aristippo, E. L' Emiro, di mq 181.300,00.
(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).
VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame .

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. , ubicata in località Siccheria, compreso tra le vie Pitrè, Palchetto, Nina Siciliana, Perpignano, D' Equino, degli Emiri, Aristippo, E. L' Emiro realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi , l'area in esame di mq 181.300,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 5,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti , consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà , con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare .

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette, mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

L'indice di edificabilità fondiaria nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 181.300,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 906.500,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00 , dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 302.166,66.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

- UNICA RETE IMMOBILIARE DI GIOVANNI ARMETTA - CORSO CALATAFIMI 403 - 90129 PALERMO;

TECNOCASA – VIA PITRE' 191/G 90135 PALERMO ;

BROKER E Co . S.a.s. VIA ANTONIO VENEZIANO 56- 90138 PALERMO ;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento , si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra , dalla consultazione delle riviste di settore

compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze , Il Semestre 2010 e da transazioni effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 5,00 mc/mq , pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame , si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate , risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare , che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito .

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio , tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti , dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate , ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 906.500,00 x €/mc 110,00 = € 99.715.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 302.166,66 x €/mq 1.500,00 = € 453.249.990,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 90.649.998,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

(€ 99.715.000,00 + € 90.649.998,00) / 2 = € 95.182.499,00 ed in c.t. **€ 95.182.500,00**

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 95.182.500,00** (novantacinquemilionicentoottantaduemilacinquecento/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)

La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 95.182.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)

ALL. 11



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

17 FEB 2011

Palermo,

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Il Redattore : Sig. Michele Sciafani

Prot. n. 131403

OGGETTO:	<p>Area P.E.E.P. Località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marclano, Alaimo, Pensabene, di mq 329.800,00. (rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione). VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	---

Sciafani
Procida
 21 FEB. 2011

Comune di Palermo Al
 ENTRATA
 131403

**Settore Urbanistica ed Edilizia
 Direzione**

Polo Tecnico - via Ausonia n. 69 - PA

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto

Il Dirigente/Coordinatore
 (D.ssa Carmela Agnello)

ge om. N. 1000
 21/02/2011



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P.E.E.P. Località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene, di mq 329.800,00.

OGGETTO: (*rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione*).

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame.

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. , ubicata in località Zen 2°, compreso tra le vie Lanza di Scalea, Bianchini, Marciano, Alaimo, Pensabene, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi , l'area in esame di mq 329.800,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 3,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti , consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà , con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare .

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette , mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 3,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 329.800,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 989.400,00, stabilito che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00 , dividendo per la cubatura complessiva realizzabile si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 329.800,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

IMMOBILIARE TOMMASO NATALE SAS – VIA SFERRACAVALLO 120/a- 90100 –PALERMO

AFFILIATO RETECASA – VIA CARBONE 39 -90100 PALERMO

PROGETTOCASA – VIA DEI QUARTIERI 5/B - 90146 PALERMO;

7RE IMMOBILIARE VIA TOMMASO NATALE 46 -90147 PALERMO;

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 5,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento, si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette “permuta”.

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra, dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Il Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 3.00 mc/mq , pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame , si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate, risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permuta concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare, che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito .

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio , tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti , dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate , ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti.

Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 989.400,00 x €/mc 110,00 = € 108.834.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 329.800,00 x €/mq 1.500,00 = € 494.700.000,00 che rappresenta il valore presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando il valore della permuta sopra determinato pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 98.940.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

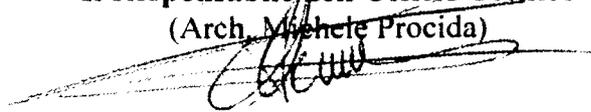
(€ 108.834.000 + € 98.940.000,00) / 2 = € 103.887.000,00 ed in c.t. **€ 103.890.000,00**,

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 103.890.000,00** (centotremilionioottocentonovantamila/00 Euro) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)



La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data, 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 103.890.000,00 nelle attuali condizioni d'uso.

I Componenti della Commissione

(Arch. Daniela Faconti)

(Arch. Salvatore Tinaglia)

Il Coordinatore

(Arch. Michele Procida)

ALL. 12



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 17 FEB 2011

Prot. n. 131404

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida
Il Redattore : Sig. Michele Sclafani

OGGETTO:	<p>Area P.E.E.P. Località Resuttana, compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio, di mq 88.500,00.</p> <p><i>(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).</i></p> <p>VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA</p>
-----------------	--

Handwritten notes and date: 21 FEB 2011

**Al Settore Urbanistica ed Edilizia
Direzione
Polo Tecnico – via Ausonia n. 69 - PA**

A seguito riunione della Commissione Tecnica di Valutazione, avvenuta presso questo Settore Risorse Immobiliari in data 08.02.2011, si trasmette in allegato la relazione di valutazione relativa all'area in oggetto



Il Dirigente Coordinatore
(D.ssa Carmela Agnello)

131404

*Area Nebrodi
21/02/2011*



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

UFFICIO TECNICO

Via E. Morselli n. 4 - 90142 Palermo - Tel 740.6411-13 - Fax 740.6468

Palermo, 08.02.2011

Il Responsabile del procedimento: Arch. Michele Procida

Area P.E.E.P. Località Resuttana, compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio, di mq 88.500,00.

OGGETTO: *(rif. prot. n. 1893/D del 22.12.2010 del Dirigente Coordinatore apposto sulla nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia - Direzione).*

VALORE DI MERCATO DELL'AREA ASSERVITA

RELAZIONE DI VALUTAZIONE

A. Premesse:

Con nota n. 927376 del 16.12.2010 del Settore Urbanistica ed Edilizia Direzione, è pervenuta a questo Ufficio, la richiesta di valutazione del valore di mercato dell'area asservita in oggetto.

B. Elenco documentazione:

Per l'espletamento della pratica in esame oltre la suddetta nota è stata trasmessa la seguente documentazione:

- Stralcio planimetrico di P.R.G. con l'individuazione dell'area in esame .

C. Descrizione dell'immobile:

Questo ufficio, sulla scorta della documentazione trasmessa, rappresenta quanto segue.

Trattasi area già edificata secondo il piano di zona di Edilizia Economica Popolare P.E.E.P. , ubicata in località Resuttana, compreso tra le vie Monti Iblei, Francia, Nebrodi, Belgio, realizzata dalle Cooperative edilizie.

Come si evince dagli allegati trasmessi , l'area in esame di mq 88.500,00 ricade in edilizia residenziale con densità fondiaria di 5,00 mc/mq.

D. Criteri di valutazione:

Scopo della presente richiesta è motivata dal fatto che la Legge n. 448/98 – art.31 c 45 e seguenti , consente alle Cooperative edilizie di variare il regime patrimoniale da diritto di superficie a diritto di proprietà , con il pagamento di un corrispettivo, il cui calcolo si fonda essenzialmente sul valore dell'area asservita nell'attuale mercato immobiliare .

Per la determinazione del valore di mercato di aree edificabili in genere si adottano due procedimenti di stima , quello diretto o sintetico e quello di trasformazione indiretto o analitico.

Nel caso specifico trattandosi di area già edificata questo ufficio ha ritenuto di utilizzare il procedimento sintetico comparativo.

Il procedimento di stima scelto è stato effettuato in ragione della presenza di un mercato attivo di beni analoghi a quello oggetto di stima .

La stima è stata effettuata secondo le seguenti fasi :

L'analisi di mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi ;

Determinazione del valore unitario di riferimento;

La Formulazione del giudizio di stima.

L'analisi di mercato è stata condotta presso fonti dirette , mediante interviste ad operatori di intermediazione immobiliare attivi nel territorio di Palermo e nella zona di riferimento.

Il valore di mercato di un'area edificabile può essere espresso secondo diversi parametri tecnici:

il metro quadro o metro cubo edificabile , sulla base della normativa urbanistica ;

il metro quadro di superficie territoriale sulla base della superficie dell'area non urbanizzata.

Nel caso specifico si è utilizzato il parametro tecnico del metro cubo che tiene conto della cubatura realizzabile in base all'indice di edificabilità fondiaria.

Nel caso dell'area in esame è stabilito dal P.R.G. in 5,00 mc/mq e tenuto conto che l'area in esame risulta estesa per mq 88.500,00, si ricava una cubatura realizzata complessiva di mc. 442.500,00, tenuto conto che mediamente l'interpiano delle unità abitative realizzate risulta pari a mt 3,00, dividendo per la cubatura complessiva realizzata si ottiene una superficie coperta di costruito di mq 147.500,00.

ANALISI DI MERCATO

Le agenzie Immobiliari consultate sono le seguenti:

STUDIO DE GASPERI SRL - VIA RESUTTANA 398- 90146 PALERMO

AGENZIA ARCO IMMOBILIARE MEDI - VIA VALDERICE 28 -90146 PALERMO

IMMOBILIARE MARINA S.R.L. - VIA DANIMARCA 52 - 90146

TECNOCASA - VIA RESUTTANA 398 -90146 - PALERMO.

Dalle interviste effettuate ad intermediari nella zona di riferimento e dagli operatori delle Agenzie Immobiliari sopra elencate presenti nel territorio e nella zona di riferimento si è potuto apprendere che i costi praticati per la vendita di terreni edificabili con densità fondiaria che variano da 3,00 mc/mq a 7,00 mc/mq risultano compresi in una forbice tra €/mc 100,00 ed €/mc 120,00 ed il prezzo al mc unitario medio è risultato di circa €/mc 110,00 di costruito per abitazioni con interpiani medi di mt. 3,00.

Inoltre sempre attraverso le interviste agli agenti delle suddette agenzie immobiliari che operano in zone periferiche e nella zona di riferimento , si è appreso che altro metodo di compravendita dei terreni edificabili risulta quello delle cosiddette "permutate".

Si tratta di proposte di vendita di terreni da parte del privato nei confronti delle imprese edili in cambio della realizzazione di appartamenti , in percentuale della cubatura realizzabile.

Dalle interviste effettuate si è appreso che le trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile.

Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato effettuata ha consentito di procedere alla determinazione del valore richiesto attraverso i dati confrontati dalle interviste di cui sopra , dalla consultazione delle riviste di settore compreso l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze , Il Semestre 2010 e da transazioni

effettuate dall'A.C., mediante bandi per la ricerca di immobili ubicati nella zone periferiche e di riferimento.

Il primo dato ricavato dalle interviste è quello delle compravendite dei terreni nella zona di riferimento variabili da €/mc 100,00 ad €/mc 120,00 che risulta subordinato all'indice di edificabilità stabilito dal P.R.G. che nel caso specifico risulta di 5,00 mc/mq , pertanto ragionando in termini di cubatura edificabile o edificata nel caso in esame , si può ipotizzare un primo valore unitario dell'area edificabile in oggetto pari ad €/mc 110,00.

Il secondo dato ricavato sempre attraverso le interviste operate , risulterebbe quello della permuta , che tiene conto delle trattative di permutate concluse negli ultimi tempi per aree edificabili che oscillano tra il 20% ed il 30% della cubatura realizzabile che tiene conto della tipologia edilizia da realizzare o nel caso in esame già realizzata e dalla sua ubicazione. Per applicare la procedura di cui sopra è necessario conoscere il valore al mq del costruito sempre utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Anche in questo caso il parametro utilizzato è stato quello della consultazione delle riviste di settore dell'attuale mercato immobiliare del costruito in ambito di edilizia economica popolare , che nel confronto ha prodotto un valore medio di circa €/mq 1.500,00.

Nel caso in esame trattandosi di edilizia economica popolare l'ipotesi della percentuale da utilizzare per la permuta si ritiene sia quella minima del 20% sul costruito, per cui si ottiene un incidenza del valore medio dell'area pari ad €/mq 300,00.

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

Pertanto questo Ufficio , tenuto conto dei parametri di riferimento utilizzati e dai risultati ottenuti , dell'analisi di mercato effettuata attraverso le interviste praticate , ritiene di poter formulare un giudizio di stima più presumibile per l'area in esame che viene determinato utilizzando i parametri sopra descritti. Applicando il valore medio unitario di €/mc 110,00 si ha:

Cubatura realizzata = mc 442.500,00 x €/mc 110,00 = € 48.675.000,00 che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla prima ipotesi di indagine di mercato con il parametro del mc.

Proseguendo con la seconda ipotesi della permuta si ha:

Superficie coperta edificata mq 147.500,00 x €/mq 1.500,00 = € 221.250.000,00 che rappresenta il valore più presumibile degli immobili nel suo complesso comprendente area e fabbricati.

Applicando al valore sopra determinato la percentuale della permuta pari al 20% si ottiene un valore della sola area pari ad € 44.250.000,00, che rappresenta il valore dell'area più presumibile ottenuto dalla seconda ipotesi di indagine di mercato con il parametro della permuta.

Effettuando la media dei due valori complessivi ottenuti si ha :

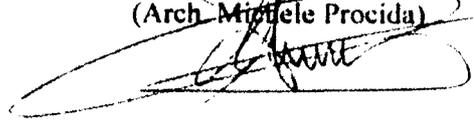
$$(\text{€ } 48.675.000,00 + \text{€ } 44.250.000,00) / 2 = \text{€ } 46.462.500,00$$

che rappresenta il valore dell'area edificabile in esame nelle attuali condizioni d'uso.

E. Conclusioni:

L'importo di **€ 46.462.500,00** (**quarantaseimilioniquattrocentosessantaduemilacinquecento/00 Euro**) sopra determinato rappresenta il valore dell'area più presumibile nelle attuali condizioni d'uso.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
(Arch. Michele Procida)

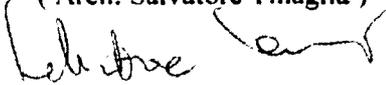


La Commissione Tecnica di Valutazione, riunitasi in data 08.02.2011 c/o Settore Risorse Immobiliari, prende atto di quanto relazionato dall'Arch. Michele Procida, ritiene congruo il valore dell'area determinato pari ad € 46.462.500,00 nelle attuali condizioni d'uso.

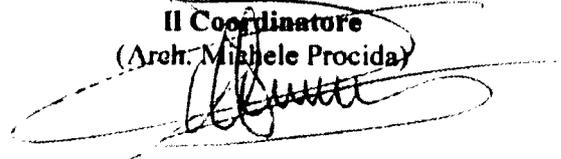
I Componenti della Commissione
(Arch. Daniela Faconti)



(Arch. Salvatore Tinaglia)



Il Coordinatore
(Arch. Michele Procida)





COMUNE DI PALERMO

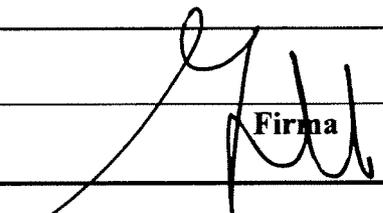
EMENDAMENTO N° 1

Data: _____	Proponente: <u>CONS. INZELICO</u>
ODG <input type="checkbox"/> Ordinario <input type="checkbox"/> Suppletivo Iscrizione punto _____	Oggetto: <u>P.d.L. VARIANTE ALTA.</u> <u>Punto 276.</u>
Articolo n° _____ Comma n° _____	Emendamento: <input type="checkbox"/> Abrogativo <input type="checkbox"/> Aggiuntivo <input checked="" type="checkbox"/> Modificativo <input type="checkbox"/> Sostitutivo

Testo Emendamento

AC DELIBERATO AC SECONDO COMMA 2)
SOSTITUIRE LA PAROLA "APPROVARE" CON "PRENDERE ATTO"

Per favorevole, nei limiti previsti dall'art. 31, c. 48°
della legge 448/88 che recita "è determinato dal
Comune, su parere del proprio Ufficio Tecnico"


Firma

Parere Tecnico	Parere Contabile
<input type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Contrario	<input type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Contrario

D.
 ~~riservato~~
 al n. 6/2/4
 (n. 2 pagine)
 ~~3~~
 ~~3~~

Ordine del giorno

OGGETTO: Variazione status giuridico aree cooperative edilizie

IL CONSIGLIO COMUNALE DI PALERMO

PREMESSO CHE

- negli ultimi trenta anni i migliori nuovi insediamenti urbanistici in città sono stati quelli realizzati dalle cooperative edilizie con i benefici delle leggi 167 del 1962 e n.865 del 1971. Tali interventi hanno consentito ad alcune migliaia di famiglie, quasi tutte monoreddito, di potere coronare il sogno di tutta una vita, una casa di proprietà, e, nel contempo, hanno segnato una novità urbanistica, per rispetto del territorio e completezza di opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- essendosi succedute, in molti casi, due generazioni di occupanti degli immobili, diviene necessario per i soci cooperatori potere riscattare interamente le aree che il Comune di Palermo individuò nei piani di zona PEEP (programma edilizia economico popolare);
- le novità, in termini di valutazione delle aree soggette ad esproprio, hanno fatto lievitare il prezzo che i soci dovranno versare al Comune. Tali somme consistenti richieste ai soci dal Comune devono essere versate in unica soluzione, creando notevoli difficoltà ai cittadini che spesso rinunciano all'acquisto, e al Comune che realizza di conseguenza una mancata entrata;
- la legge n. 167 del 18.04.1962 ha disciplinato gli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- la legge n. 865 del 22.10.1971 ha ulteriormente regolamentato le modalità di formazione e di attuazione dei Piani di Zona;
- il Piano di Zona del Comune di Palermo è stato approvato con D.A.R.S.E. n. 685 dell'11.05.1966 e D.A.R.S.E. n. 52/76 (Piano di Zona n. 8 in località Calatafimi);
- l'art. 10 della legge n. 167/62, integrato e modificato dall'art. 35 della legge n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, dispone che le aree ricadenti nei Piani di Zona (P.E.E.P.); vanno a far parte del patrimonio indisponibile dell'Amministrazione Comunale la quale, su tali aree, salvo quelle cedute in proprietà, concede il diritto di superficie per la costruzione di edifici di tipo economico e popolare;
- in applicazione degli anzidetti dispositivi normativi, il Comune ha provveduto ad assegnare le sopraccitate aree a Cooperative e Imprese;
- i rapporti patrimoniali tra il Comune e gli operatori assegnatari sono stati regolamentati con i relativi atti pubblici di convenzione, così come stabilito dal citato art. 35 della legge n. 865/71;

- l'Amministrazione Comunale, ai fini dell'acquisizione delle sopracitate aree, avvalendosi dell'art. 60 dell'anzidetta legge n. 865/71, ha delegato gli operatori a procedere direttamente, in nome e per conto del Comune medesimo, ad espropriare le rispettive aree, concedendo, come già detto, il diritto di superficie sulle stesse;
- la legge n. 448/98, art. 31, c. 45 e segg. (modificativa della n. 549/95, art. 3, c. 75 e segg.), ha stabilito, al comma 45, che i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della l. n. 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- il comma 48 della medesima legge n. 448/98-art. 31-ha stabilito che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art. 5 bis, comma 1, del D.L. 11 luglio 1992 n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992 n. 359 (calcolo indennità di espropriazione), escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree; comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute in diritto di proprietà al momento della trasformazione;
- l'Amministrazione Comunale, con provvedimento di C.C. n. 62 del 13.04.2005 (modificativo della D.C.C. n. 133 del 03.07.1996), ha deliberato di volersi avvalere di tale facoltà;
- il calcolo del corrispettivo ai sensi del suddetto comma 48, può comportare una negoziazione a costo zero, se gli oneri per il diritto di superficie corrisposti dalle Cooperative e rivalutati, sono maggiori del valore di mercato attuale del terreno;
- il suddetto calcolo può, invece, comportare il pagamento di un maggiore onere a carico delle Cooperative e quindi confluendo in una negoziazione a titolo oneroso, se gli oneri per il diritto di superficie rivalutati, sono minori del valore di mercato attuale del terreno;
- per alcuni provvedimenti fin qui emessi, che hanno riguardato le negoziazioni a titolo oneroso, il procedimento, così come previsto per legge, si è concluso solo con una parte dei soci delle rispettive Cooperative, in considerazione che gli altri soggetti, così come rilevato nelle istanze di adesione, si sono trovati nell'impossibilità di versare in unica soluzione il corrispettivo pro capite; pertanto, in tale caso, una quota dell'area asservita alla costruzione già concessa in diritto di superficie, espressa in millesimi, è rimasta in proprietà all'Amministrazione Comunale, che ha mantenuto la concessione superficaria nei confronti di tali soggetti;
- per le altre pratiche ancora in istruttoria le domande di applicazione della citata legge contengono già la richiesta di dilazione dell'eventuale corrispettivo;

IMPEGNA

Il Sindaco, la Giunta e l'Amministrazione Comunale

- a predisporre un atto deliberativo disciplinante le condizioni di pagamento per il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà, prevedendo rateizzazioni sino a un massimo di sei anni; *entro 75 giorni dalla votazione dell'Ord. G.*
- predisporre la modifica dell'Art 33 del Regolamento per l'alienazione dei Beni Comunali.

entro 55 gg.

Il Capogruppo
Rosario Filorzano

Emendamento 1

A pag.2 nella parte narrativa cassare dalle parole : "Il comma 48 dell'art. 31" fino alle parole "parte integrante e sostanziale (All.1)

Ma Gelli

Emendamento 2

A pag. 3 - 4 della parte narrativa cassare dalle parole " Per pervenire alla stima del valore" fino alle parole "diritto di superficie della aree"

Ma Gelli

Emendamento 3

Nella parte deliberativa cassare : tutto il punto 2.

Ma Gelli

Emendamento 4

Nella parte deliberativa cassare l'elenco allegati.

Ma Gelli

Emendamento 5

Nella parte narrativa a pag. 4, dopo il ritenuto che, ¹¹ ¹¹ cassare dalle parole " Con conferimento alle aree già edificate" fino a " N) P.I.P. Bonagia-Località Bonagia

Ugo Spill



COMUNE DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA
DIREZIONE

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo
e.mail: settoreurbanistica@comune.palermo.it

Responsabile e suffraganeo

Palermo 01/07/2011
Risposta alla nota n°

del

prot 492606 n°
allegati n°

Responsabile dell'U.O ing. Graziella Pitrolo (g.pitrolo@urb.comune.palermo.it)
Estensore del procedimento

30/06/2011

Oggetto Proposta di delibera n. 11 del 25/5/2011 Verifica della quantità di aree da destinarsi
alle residenze, alle attività produttive e terziarie, ai sensi dell'art. 172 del D. Leg. N° 267/2000.
Approvazione del Prezzo di cessione delle suddette aree. Emendamenti

Trasmettere per fax

Al Settore Segreteria generale
Ufficio deliberazioni

Con riferimento agli emendamenti dal n.1 al n.5 alla delibera in oggetto, trasmessi in data 29/06/2011, a firma del consigliere Spallitta si esprime il seguente parere di competenza:

Gli emendamenti dal n.1 al n.5 sono privi di motivazione e snaturano l'impostazione dell'atto deliberativo, che, faticosamente ha cercato, per la prima volta, una maggiore aderenza alla norma di riferimento che prevede oltre alla verifica della quantità e della qualità delle aree, ai sensi delle leggi 167/62, 865/71 e 457/78 il prezzo di cessione per ciascun tipo di area. Pertanto si esprime parere negativo.

Il Coordinatore del settore
Arch. Vincenzo Polizzi



Allegato alla proposta di delibera
n. 21 del 11/03/11
Il Responsabile del Procedimento
[Signature]

COMUNE DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Servizio Urbanistica

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI NEI P.E.E.P. e P.I.P.



Tavola Generale *Scala 1:25000*

Visualizzazione delle aree P.E.E.P. e P.I.P. sulla carta tecnica comunale

Gruppo di lavoro: Arch. Maria Luisa Pecoraino
Esp. Geom. Antonino Nuccio
Esp. Prog. Liborio Piazza

Il Dirigente Coordinatore
Arch. Vincenzo Polizzi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]
Campagna

IL CONSIGLIERE ANZIANO

[Handwritten signature]
Tantillo

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]
Dall'Acqua

N° _____ Registro pubblicazione Albo Pretorio

Affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data.....14.07.2011.....per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSOCOMUNALE

Palermo li,.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal.....a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo ,li.....

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

- in seguito al decorso di giorni dieci dalla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato
- in seguito a dichiarazione di immediata eseguibilità in sede di adozione del presente provvedimento da parte dell'Organo deliberante

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li.....