

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 27 DEL 17.02.2009

Oggetto: Determinazione valori aree edificabili ai fini I.C.I. per l'anno 2009.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504, istituito a decorrere dall'anno 1993 dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), che testualmente recita:

“5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”;

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. “g”, del Decreto Legislativo n. 446/97, il quale stabilisce che, con regolamento adottato a norma dell'art. 52 del medesimo decreto, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

RICHIAMATO l'art. 14, comma 2, del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), il quale stabilisce che il Comune “.. può determinare periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili mediante una conferenza di servizio composta dai responsabili degli Uffici Tributi e Urbanistica, sentiti preventivamente i pareri dei responsabili di altri uffici statali e provinciali il cui confronto sia ritenuto utile in sede di deliberazione della conferenza.”;

DATO ATTO che il Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività ha prodotto con nota del 12.02.2009, Prot. n. 3426, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, relazione di stima del valore per l'anno 2009 delle aree edificabili ai fini di cui trattasi;

EVIDENZIATO che i valori stabiliti per l'anno 2009 riprendono sostanzialmente quelli dell'anno 2008, con adeguamento all'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati nel periodo dicembre 2007 – dicembre 2008, pari a + 2 %;

EVIDENZIATO, ancora, che sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili previste in strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati definitivamente, mediante riduzione percentuale dei valori tabellari riferiti alle singole zone territoriali e zone omogenee di P.R.G.;

VISTO il parere di regolarità tecnica, favorevole, espresso dal Funzionario Dirigente Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. DI DETERMINARE, per l'anno 2009, al fine della limitazione del potere di accertamento in campo I.C.I., il valore delle aree edificabili, tenuto conto della relazione (All. sub. A) e tabella (All. sub. B) prodotte dal Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività in data 12.02.2009, Prot. n. 3426, che formano parti integranti e sostanziali della presente deliberazione.
2. DI PRECISARE che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente ai fini I.C.I.
3. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile con separata votazione, a voti unanimi espressi nelle forme e modi di legge, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.
4. DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

**UNITA' ORGANIZZATIVA SVILUPPO E CONTROLLO
DEL TERRITORIO E DELLE ATTIVITA'**

Protocollo n. 3426

Zevio, 12 febbraio 2009

OGGETTO: *Decreto L.vo 504/92 – imposta Comunale sugli Immobili.
Determinazione dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili - anno 2009.
Relazione.*

Il Decreto Legislativo 504/92 consente ai Comuni di procedere alla determinazione, anche per zone omogenee, dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

L'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività provvede alla determinazione di tali valori di riferimento anche per l'anno d'imposta 2009. A tal fine si è provveduto ad individuare le linee guida delle operazioni da effettuare per addivenire alla determinazione dei valori di cui trattasi, che si possono sintetizzare:

1. Analisi della normativa di riferimento (D. L.vo 504/92 – Regolamento Comunale I.C.I.).
2. Analisi dell'intero territorio comunale sotto tutti i profili atti ad influire sulla valorizzazione delle aree edificabili (situazione socio-economica, urbanistica, dotazione di servizi, viabilità, presenza di infrastrutture di attrazione, insediamenti abitativi, etc.).
3. Suddivisione dell'intero territorio in zone omogenee in riferimento al risultato delle analisi di cui al precedente punto 2.
4. Reperimento valori, per zone omogenee, in possesso del Comune (atti notarili depositati), nonché indagini di mercato presso gli operatori locali e verifica delle pubblicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

Sono illustrate di seguito le procedure adottate e le conclusioni a cui si è pervenuti.

Come accennato si è proceduto ad una verifica della normativa di riferimento, ivi compreso il Regolamento Comunale I.C.I., nonché ad incontri con il Funzionario Comunale responsabile del Tributo, per l'esatta definizione dell'oggetto della richiesta e per le modalità di predisposizione degli elaborati, al fine di agevolare le successive fasi di accertamento e verifica.

Nella seconda fase si è proceduto all'analisi ed alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee con riferimento all'analisi di cui al precedente punto 2, tenuto conto anche delle determinazioni e delle valutazioni effettuate in occasione della definizione delle Microzone, delle condizioni socio – economiche degli ambiti considerati, della dotazione a servizi e di standard della zona, della viabilità, della presenza di infrastrutture in grado di attrarre la richiesta di aree a fini residenziali e/o produttivi.

La suddivisione del territorio è stata articolata per n. 6 zone omogenee, per ciascuna delle quali si è determinato il valore in comune commercio delle aree fabbricabili, con specifico riferimento alla zonizzazione di P.R.G.. Le zone sono individuate nella seguente tabella:

ZONA	DENOMINAZIONE	FOGLI CATASTALI
Zona 1	Zevio	14 – 15 – 16 – 31 – 32 – 33 – 34 – 37
Zona 2	Santa Maria	4 – 5 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30
Zona 3	Campagnola	23 – 24 – 25 – 40 – 41 – 42 – 43
Zona 4	Pontoncello	1 – 2 – 3
Zona 5	Perzacco	22 – 39
Zona 6	Rimanente Territorio	6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 35 – 36 – 38 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61 – 62 – 63 – 64 – 65 – 66 – 67 – 68 – 69

Le singole zone in cui è stato diviso il territorio comunale sono state inoltre identificate facendo ricadere i confini di zona con la delimitazione dell'intero foglio di mappa catastale. Le zone così individuate sono costituite dall'unione di più fogli di mappa e quindi possono anche essere più estese rispetto all'attuale zonizzazione edificatoria definita dal P.R.G. Questo tipo di suddivisione consente di risalire con maggiore celerità all'individuazione delle aree oggetto di dichiarazione I.C.I..

Per quanto riguarda la materiale estrapolazione di quelli che possono essere i valori delle aree, si sono presi a riferimento gli atti notarili depositati riferiti all'anno 2008. Si è ritenuto opportuno partire dai valori dichiarati negli atti notarili in quanto trattasi di valori ufficialmente dichiarati e di pubblico dominio, integrati con i dati del mercato rilevati presso gli operatori e con dati rilevati da pubblicazioni del settore.

Da tale analisi emerge una sostanziale tendenza al rallentamento dell'attività edilizia, con prezzi di fatto adeguati all'inflazione.

Sono stati, quindi, riportati nella tabella allegata i valori delle aree fabbricabili suddivisi per tipologia di zona prevista dal P.R.G. (centro storico, completamento edilizio, residenziale di espansione, produttiva etc.) e per aree omogenee di cui alla tabella precedente, adeguati con l'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati che nel periodo dicembre 2007 – dicembre 2008 è stato di + 2 %.

Considerato che risulta opportuno definire i valori in comune commercio delle aree fabbricabili previste negli strumenti urbanistici adottati, aree da considerarsi edificabili ai fini ICI, così come disposto dalla Legge n. 248/05, di conversione del Decreto Legge n. 203/05 e chiarito dall'art. 36, comma 2, del Decreto Legge n. 223/06, convertito dalla Legge n. 248/06, si ritiene di confermare in generale le zonizzazioni previste in tabella, determinando una riduzione del valore tabellare pari al 30 %, per tali fattispecie.

Resta evidente che la riduzione di cui sopra trova applicazione dal momento dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici e fino alla loro definitiva approvazione.

Ritenuti, pertanto, congrui i valori determinati con le modalità di cui sopra, è stata redatta l'allegata tabella riassuntiva dove, in colonna, compaiono le 6 zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale di Zevio, mentre le righe rappresentano la zonizzazione di P.R.G. relativa alle aree edificabili, mantenendo quindi un accostamento al Piano Regolatore Generale vigente per l'anno di riferimento.

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo
del Territorio e delle Attività

Vangelista Ing. Paolo

VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2009

Valori in €/mq riferiti al 01.01.2009

		<i>Zona 1</i>	<i>Zona 2</i>	<i>Zona 3</i>	<i>Zona 4</i>	<i>Zona 5</i>	<i>Zona 6</i>
Z.T.O.	DEFINIZIONE	ZEVIO Fg. 14-15-16-31-32-33-34-37	S. MARIA Fg. 4-5-26-27-28-29-30	CAMPAGNOLA Fg. 23-24-25-40-41-42-43	PONTONCELLO Fg. 1-2-3	PERZACCO Fg. 22-39	RIMANENTE TERRITORIO Fg. 6-7-8-9-10-11-12-13-17-18-19-20-21-35-36-38-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69
A	Centro Storico	52,00	41,50		30,00	30,00	35,00
B	Completamento Edilizio e C1 b	149,00	122,50	131,00	84,00	46,00	30,50
C	Speciale	74,50	66,50	60,00			22,50
C	Espansione residenziale (da convenzionare - ivi comprese tutte le aree in ambito perimetrato)	61,00	56,50	61,00		26,00	22,50
C	Espansione residenziale (convenzionato ivi comprese tutte le aree in ambito perimetrato)	127,50	113,00	143,00		52,00	45,00
D	Completamento	55,00	67,50	74,00			37,00
D	Produttivo Espansione (da convenzionare) (tutte le aree in ambito perimetrato)		52,00	60,00			
D	Produttivo Espansione (convenzionato) (tutte le aree in ambito perimetrato)		83,00	98,00			
D	Varie	52,00	52,00	52,00	60,00		34,00
F	Pubblico Interesse (comprese le aree potenzialmente edificabili ai sensi della vigente normativa sugli espropri)	26,00	26,00	26,00		19,50	19,50

- STRUMENTI URBANISTICI GIA' ADOTTATI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE: i valori di cui sopra sono ridotti del 30% fino a definitiva approvazione.

- VARIANTE FRAZ. CAMPAGNOLA APPROVATA: per tutte le aree ricomprese nelle U.T.I. si fa riferimento ai valori delle Zone "C – Espansione residenziale".

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

Unità organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio

Ing. Paolo Vangelista