



COMUNE DI ORCIANO PISANO

PROVINCIA DI PISA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 38 DEL 18.06.2007

OGGETTO: INTEGRAZIONE DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

L'anno duemilasette questo giorno **DICIOTTO** del mese di **GIUGNO** alle ore 12.45 convocata nelle forme prescritte dalla legge, nella Civica Sede si è riunita la Giunta Comunale presieduta dal Sig. Giovanni Luigi MOGRE, risultano:

	Assessori	Presenti	Assenti
1.	MOGRE Giovanni Luigi	X	
2.	LUCI Sauro	X	
3.	BIAGINI Edi	X	
4.	GRECHI Enrico	X	
5.	MASIELLO Brunello	X	

Assiste il Segretario Comunale Dott. Salvatore DE PRIAMO.

Assume la presidenza il SINDACO – MOGRE Giovanni Luigi, il quale, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, e successive modifiche ed integrazioni, la base imponibile ai fini ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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

RILEVATO che l'art. 59, lett. g), del D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'insorgere di contenzioso;

VISTO che con deliberazione C.C. n. 50 del 28 novembre 1998 si è approvato il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, integrato successivamente con deliberazione C.C. n. 4 del 28 febbraio 2000;

VISTO che l'art. 4 dello stesso regolamento stabilisce che:

"Per le aree fabbricabili il valore è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 50492. Non si fa luogo ad accertamento di loro maggiore valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli derivanti dai valori di valutazione resi dal funzionario del settore tecnico che si avvale della propria organizzazione interna ed assume informazioni e pareri esterni che avranno riguardo ad informazioni assunte sia presso gli ordini professionali che operano sul territorio sia tenendo conto degli indici di edificabilità e del tipo di edificio realizzabile, nonchè altri vincoli che possano incidere sul valore medio e di ogni altro elemento utile destinato comunque ad incidere sul rapporto della domanda e dell'offerta. Omissis..."

ATTESO che la base imponibile necessaria per calcolare l'imposta annua è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con riferimento alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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, e quindi si rende necessario stimare detto valore commerciale;

VISTA la relazione elaborata dall'Ing. Mino Gremigni. Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del 7 giugno 2007, che si allega al presente deliberato come parte integrante e sostanziale;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI unanimi resi in forma palese

DELIBERA

- 1) Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
- 2) Di approvare l'allegata relazione di stima determinante il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, per gli anni 2006 e 2007;
- 3) Di dare atto che Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area 2 Ing. Mino Gremigni, incaricato di tutti gli atti connessi e conseguenti alla presente deliberazione;
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00, con separata ed unanime votazione;
- 5) Di trasmettere in elenco la presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/00.

COMUNE DI ORCIANO PISANO

Provincia di Pisa

AREA N°2 - UFFICIO TECNICO

INTEGRAZIONE DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

(D.Lgs 30 dicembre 1992 n.504)

L'art.2, comma 1°, del D.Lgs n.504/1992 al punto b) definisce come area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, oppure in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali.

La base imponibile necessaria per calcolare l'imposta annua così come risulta dall'art.5, comma 5°, è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con riferimento alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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.

Su specifica richiesta del Comune di Orciano Pisano al fine di eseguire i necessari accertamenti sui pagamenti dell'imposta dall'anno 1993, il sottoscritto Responsabile Area 2 ha ricevuto specifico incarico dal Direttore Generale Dott. Paolini Alessandro, per determinare il valore commerciale delle aree edificabili poste nel P.R.G. approvato in data 26 Giugno 2002 da C. Comunale con deliberazione n°22, esecutiva ai sensi di legge all'anno 2005 compreso.

Il sottoscritto Ing. Mino Gremigni eseguite le necessarie indagini di mercato, visti i contratti di compravendita agli atti dell'Ente, visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente dalla data del 26 Giugno 2002 ad oggi, eseguiti i necessari accertamenti e sopralluoghi sulle aree definite fabbricabili dallo strumento urbanistico, ritiene di stimare il valore venale commerciale di dette aree tramite il metodo schematizzato seguente.

Vista la delibera della G.M. n°40 del 21 Giugno 2004, esecutiva ai sensi di Legge con la quale venne approvata la relazione di stima determinante il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli immobili per gli anni dal 2002 al 2005 compresi, e sotto riportata, con l'aggiornamento e la integrazione del valore venale delle aree per gli anni 2006 e 2007.-

VALORE BASE COMMERCIALE AL 26 Giugno 2002 = Euro 26,85.- al metro quadrato.

Il valore commerciale di base al mq. di area edificabile posta nel P.R.G.-R.U. nelle zone urbanistiche B - C - D e Comparti per attività ricettive, servizi ed attrezzature collettive, dove comunque sono previste nuove volumetrie con destinazione residenziale, turistica, ricettiva, commerciale, direzionale, è il risultato della verifica dei valori dichiarati negli atti di compravendita di terreni aventi le destinazioni urbanistiche citate negli anni prima del 1998 e seguenti, anche se nel nostro territorio si deve constatare che vi sono state pochissime compravendite, nonché di una specifica verifica di mercato effettuata nei comuni limitrofi confinanti.

Tale valore dovrà essere ridotto o aumentato a seconda del risultato del coefficiente complessivo risultante dal prodotto di tutti i coefficienti specifici definiti dai parametri di seguito descritti, in relazione a quanto definito all'art.5, comma 5°, del D.Lgs n.504/1992.

COEFFICIENTI

1) coefficiente dell'INDICE DI FABBRICABILITA' mc/mq

- | | |
|-----------------------------|------|
| a) inferiore a 1,00 mc./mq. | 0,80 |
| b) tra 1,01 e 1,50 mc./mq. | 0,90 |

2) coefficiente dell'INDICE DI SUP. COPERTA :

- | | |
|--|------|
| a) Rc per gli edifici in area D e nei comparti per attività ricettive ecc. tra 40% e 50% | 1,00 |
|--|------|

3) coefficiente dell'UBICAZIONE DELL'AREA:

riduzione per aree lontane rispetto al centro abitato inteso quello delimitato per il Nuovo Codice della Strada, nonché per aree interne al centro abitato ma lontane dal capoluogo oltre mt.300 in linea retta (area di un cerchio avente il centro nella chiesa ed un raggio di mt.300).

- | | |
|--|------|
| a) interna al centro abitato $R < \text{mt.300}$ | 1,10 |
| b) interna al centro abitato $R > \text{mt.300}$ | 1,00 |
| c) esterna al centro abitato | 0,90 |

4) coefficiente dell'ESTENSIONE DEL LOTTO

superficie dell'area inserita nel PRG in mq.

- | | |
|----------------------|------|
| a) inferiore a 1.000 | 1,00 |
| b) tra 1.001 e 3.000 | 0,95 |
| c) tra 3.001 e 5.000 | 0,90 |
| d) superiore a 5.000 | 0,85 |

5) coefficiente del RIFERIMENTO ALLE STRADE

ubicazione dell'area rispetto alle strade sia pubbliche che private purché carrabili:

- | | |
|-----------------------------------|------|
| a) confinante con strada pubblica | 1,00 |
| b) confinante con strada privata | 0,90 |

c) non confinante con strade, fondo intercluso	0,80
6) coefficiente della PENDENZA DEL TERRENO	
a) elevata	0,90
b) non eccessiva	0,95
c) poca	1,00
7) coefficiente della PANORAMICITA'	
a) buona	1,20
b) discreta	1,10
c) scadente	1,00
8) coefficiente della NATURA FISICA	
a) terreno argilloso - normale	0,85
b) incolto cespugliato	0,95
c) area priva di alberi e cespugli	1,00
9) coefficiente dei VINCOLI SOPRAORDINATI	
a) paesaggistico	0,70
b) idrogeologico	0,90
c) privo di vincoli	1,00

10) coefficiente della POSSIBILITA' EDIFICATORIA

questo coefficiente dovrà essere inserito anche nel calcolo del valore commerciale per gli anni successivi al 2002 nell'anno specifico dell'evento, in tale caso sostituirà il coefficiente moltiplicativo dell'anno

a) costruzione in corso comunque iniziata	1,70
b) progettazione elaborata, presentata ed approvata	1,50
c) progettazione elaborata e presentata	1,20
d) progettazione in elaborazione	1,10
e) mancanza di progettazione	1,00

11) coefficiente della DESTINAZIONE URBANISTICA

a) ricettiva, turistica, villaggi turistici	1,20
b) residenziale e turistica	1,10
c) solo residenziale	1,00
d) artigianale, commerciale, industriale	0,90

12) coefficiente del LIVELLO DI URBANIZZAZIONE

per zona completa delle opere di urbanizzazione primaria si intende un'area che ha prossimi (meno di 50 mt.) gli allacci ad almeno la pubblica fognatura, il pubblico acquedotto, le reti elettrica e telefonica

a) zona completa delle OO.UU.	1,00
b) zona con parte delle OO.UU.	0,90
c) zona priva di OO.UU. soggetta a P. d. L.	0,80

VALORE COMMERCIALE DELL'AREA PER L'ANNO 2002

Per ottenere il valore commerciale dell'area edificabile riferito all'anno 2002 si moltiplica il VALORE BASE COMMERCIALE AL 26 GIUGNO 2002 per il COEFFICIENTE COMPLESSIVO ottenuto dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti dal n. 1 al n. 11, ed il valore così ottenuto al metro quadrato dell'area si moltiplica a sua volta con la SUPERFICIE DELL'AREA INSERITA NEL P.R.G.-R.U.

VALORE COMMERCIALE DELL'AREA PER GLI ANNI SUCCESSIVI

Per calcolare i valori commerciali dell'area per gli anni successivi al 2002 si moltiplica il VALORE COMMERCIALE ANNO 2002 come sopra ottenuto per i coefficienti di seguito descritti:

anno 2003 = 1,05

anno 2004 = 1,10

anno 2005 = 1,15

anno 2006 = 1,20

anno 2007 = 1,25

Addi, 07 Giugno 2007

Responsabile AREA 2
(Ing. Mino Gremigni)



(Handwritten signature of Mino Gremigni)

COMUNE DI ORCIANO PISANO

Prov. Pisa

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

OGGETTO: integrazione determinazione valore venale in commercio delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili

Parere di regolarità tecnica

Per quanto attiene alla regolarità tecnica dell'atto si esprime parere favorevole.

Orciano Pisano, lì 18 giugno 2007

IL RESPONSABILE DELL'AREA 2
(Ing. Mino Gremigni)



Parere di regolarità contabile

Non espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, in quanto atto non comportante impegno di spesa o diminuzione di entrata..