



Comune di Grosseto

Consiglio Comunale

Deliberazione n.ro

97 adottata nella seduta del 31/08/2011

Oggetto : **TRIBUTI - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini ICI e approvazione tabella valevole per l'anno 2011.**

Il 31/08/2011 alle ore 09:00 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti

Nominativo

In qualita' di

BONIFAZI EMILIO	<i>Sindaco</i>
LECCI PAOLO	<i>Presidente del Consiglio</i>
PANFI ROBERTO	<i>Capogruppo</i>
LAURENTI STEFANIA	<i>Consigliere</i>
BILIOTTI SAIMO	<i>Consigliere</i>
DAVIDDI MARIA CHIARA	<i>Consigliere</i>
MIGLIACCIO PIETRO	<i>Consigliere</i>
PIANDELAGHI DANIELA	<i>Consigliere</i>
D'ALISE BIAGIO	<i>Consigliere</i>
TANCREDI VERONICA	<i>Consigliere</i>
TINACCI RICCARDO	<i>Consigliere</i>
MASCAGNI LORENZO	<i>Consigliere</i>
BARTOLINI SIMONE	<i>Consigliere</i>
QUERCIOLI MARA	<i>Consigliere</i>
GIORGI FRANCESCO	<i>Capogruppo</i>
COSSU MAURIZIO	<i>Consigliere</i>
ROSINI STEFANO	<i>Capogruppo</i>
MARCHETTI SIMONE	<i>Capogruppo</i>
TONELLI IACOPO	<i>Consigliere</i>
CITERNI CRISTINA	<i>Capogruppo</i>
BUZZETTI DAVIDE	<i>Consigliere</i>
TREGLIA MARCELLO	<i>Capogruppo</i>
CERBONI GIACOMO	<i>Capogruppo</i>
LOLINI MARIO	<i>Consigliere</i>
AGRESTI LUCA	<i>Consigliere</i>
ROSSI FABRIZIO	<i>Consigliere</i>
ANGELINI PIER FRANCESCO	<i>Consigliere</i>
COLOMBA LUIGI	<i>Capogruppo</i>
PACELLA COSIMO	<i>Capogruppo</i>
MEGALE RICCARDO	<i>Consigliere</i>
ULMI ANDREA	<i>Consigliere</i>
GORI GIACOMO	<i>Capogruppo</i>
FELICIONI MASSIMO	<i>Capogruppo</i>

8 di 8

delib. cc 87/2011



Comune di Grosseto

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Paolo Lecci. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

Sono nominati scrutatori i Sigg. GORI GIACOMO, BUZZETTI DAVIDE, QUERCIOLI MARA.

Il Consiglio Comunale

Richiamato il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 concernente il “Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell’art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”, con il quale è stata istituita l’Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) a decorrere dall’anno 1993;

tenuto presente che, ai sensi dell’art. 1, comma 2, del D. Lgs. n. 504/92, presupposto dell’imposta è, fra l’altro, il possesso di aree fabbricabili e che per esse, ai sensi dell’art. 5, comma 5, del medesimo D. Lgs. n. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, avendo riguardo ad una serie di parametri di ordine tecnico e richiamati di seguito nel dettaglio:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d’uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

rilevato che l’art. 59, comma 1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 prevede la potestà dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare i controlli ed accertamenti dell’Imposta Comunale sugli Immobili;

dato atto che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento, in quanto il soggetto passivo che spontaneamente dichiara e provveda al versamento dell’imposta calcolata su una base imponibile in linea ai valori pubblicati, esclude la potestà di accertamento da parte della stessa Amministrazione Comunale (*Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, Sentenza 03/12/2010, n. 24573*);

richiamato il Rapporto/Informativa per la Giunta Comunale a cura del Servizio Tributi ad oggetto: “Determinazione dei criteri per l’attribuzione dei valori minimi delle aree edificabili”, a fronte del quale la Giunta Comunale, in data 29 Dicembre 2010, ha formulato la seguente direttiva: “*Si condivide, procedere*”;

dato atto che i valori definiti ai sensi della normativa sopra richiamata hanno anche una funzione di ausilio per il contribuente nell’individuazione della base imponibile per il calcolo dell’imposta I.C.I. nel conseguimento dell’obiettivo di ridurre il sorgere di contenzioso tra il contribuente e l’Amministrazione Comunale;

tenuto conto che, ove il soggetto passivo non dichiara una base imponibile in linea con i valori stabiliti dal Comune di Grosseto, è facoltà dello stesso Ente procedere a stima diretta ed accertare importi anche superiori, purché, con adeguata motivazione, vengano rappresentate le ragioni che hanno indotto alla mancata applicazione del minimo tabellare; allo stesso modo, i contribuenti che dovessero ritenere eccessivo il valore accertato dal Comune di Grosseto potranno sempre dimostrare, attraverso l’istituto dell’accertamento con adesione ovvero in sede di contenzioso tributario, la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che conducano ad una minore valutazione economica dell’area edificabile;

viste le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, con le quali il Comune di Grosseto ha adottato il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale;

visto l’art. 36, comma 2, del D. L. n. 223 del 04/07/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 04/08/2006) che, testualmente, stabilisce che: “... un’area è da considerare

Visto il Dirigente del Servizio Finanziario



Visto il Dirigente del Servizio

fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo... ”, per cui, i soggetti passivi dell'imposta (proprietari, titolari di diritti reali di: usufrutto, uso, enfiteusi, superficie e locatari finanziari) su tali terreni saranno tenuti al versamento dell'I.C.I. a decorrere dal 28/03/2011;

visto l'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002 che, testualmente, recita: *“I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente”;*

ritenuto opportuno, in conformità alle disposizioni normative di cui sopra, provvedere alla puntuale comunicazione al soggetto passivo dell'intervenuta edificabilità delle aree di sua proprietà, con l'invio di un allegato planimetrico catastale-urbanistico illustrativo dell'intervento edificatorio previsto dalla pianificazione comunale, con l'indicazione del valore di riferimento attribuito dall'Amministrazione ed utilizzabile dal contribuente per il calcolo dell'imposta;

atteso che, per adempiere a quanto sopra riportato, risulta necessario adottare un criterio di calcolo estimativo ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili quanto più derivante da elaborazioni concretamente condivisibili e fondate su criteri pacifici e consolidati oltre che ratificati dalla giurisprudenza di merito;

dato atto che, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la base imponibile deve corrispondere con il valore venale del terreno e, constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile “valore di trasformazione”;

constatato che il procedimento estimativo incentrato sul valore di trasformazione trova la sua logica spiegazione nel considerare l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale bene economico suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione;

visto l'elaborato tecnico PER_01 *“Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico”*, quale allegato del Regolamento Urbanistico adottato con le citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, in cui sono stati elaborati prospetti esemplificativi di determinazione di valori di aree edificabili in relazione ai nuovi criteri di pianificazione urbanistica e in applicazione del principio perequativo, che illustra il procedimento operativo di indagine e reperimento di valori sul mercato immobiliare, con la successiva elaborazione analitica, del criterio estimativo basato sulla ricerca del più probabile valore di trasformazione, secondo i principi sopra richiamati;

ritenuto opportuno, in coerenza con una volontà già manifestata dal Consiglio Comunale, adottare un analogo metodo operativo per la determinazione dei valori delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

considerato, pertanto, che il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto all'esame di ogni singola scheda normativa del Regolamento Urbanistico adottato, valutando la corrispondente potenzialità edificatoria degli interventi previsti, connessa con le relative modalità di realizzazione, nonché la possibile assoggettabilità all'imposta comunale sugli immobili dei terreni interessati, verificando le singole posizioni tributarie dei proprietari e

Visto il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto il Dirigente del Servizio

predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente;

preso atto che, dall'applicazione dei criteri sopra esposti, è stata elaborata dal Servizio Tributi la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2011, convenzionalmente denominata "Tabella 2011", che riporta in elenco i valori unitari di riferimento derivanti dalle singole schede di calcolo riferite alle aree oggetto di trasformazione urbanistica ed interessate dall'applicazione del tributo, con una nota esplicativa sul metodo analitico adottato per la determinazione dei suddetti valori;

richiamate le note pronunce della Suprema Corte in tema di criteri estimativi da adottare ai fini della determinazione del valore venale di aree edificabili: Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 29.08.2002 – n.12651, la quale statuisce che: "... nell'impossibilità di ricorrere a criteri comparativi o di capitalizzazione, è lecito il ricorso al criterio basato sul valore di trasformazione.", e Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 27.09.2002 – n.14020, che, testualmente, recita: "... premesso il carattere insindacabile della scelta tra i sistemi di valutazione comparativi e sistemi analitici (Cass. 01.09.1999 n.9207) per la valutazione di edifici, attesa la difficile reperibilità di elementi di raffronto veramente omogenei, al pari delle aree, il metodo analitico-ricostruttivo s'impone come l'unico attendibile.";

tenuto presente che l'adozione di valori di riferimento per aree edificabili ricomprese all'interno del territorio comunale, come già individuate a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43/2006, è comunque suscettibile di possibili variazioni a seguito della definitiva approvazione dell'adottato Regolamento Urbanistico, strumento di pianificazione operativa che ha il compito di fornire tutte le indicazioni dettagliate in merito alle complete e puntuali regole dell'attività urbanistico-edilizia consentite e da cui discendono tutte le valutazioni di carattere economico per la determinazione del valore di mercato dell'area edificabile corrispondente alla base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili;

visto il vigente "Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" entrato in vigore l'01.01.2010, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21.01.2010, in riferimento all'art. 9, "Base imponibile delle aree fabbricabili" ed all'art. 10 "Base imponibile delle aree fabbricabili in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e interventi di recupero edilizio";

preso atto che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

ritenuto, altresì, opportuno rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati una indicazione di merito circa gli utili strumenti che il Comune di Grosseto intende adottare ai fini della quantificazione dell'I.C.I., con il primario obiettivo di limitare, così, l'insorgenza del contenzioso;

visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in allegato;

considerato che il seguente provvedimento è stato esaminato dalla 2° Commissione Consiliare permanente nella seduta del 29/8/2011;

Visto il Dirigente del Servizio Finanziario



Visto il Dirigente del Servizio

Delibera

1. Per tutto quanto in premessa riportato, di approvare, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili - I.C.I., la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2011, convenzionalmente denominata "Tabella 2011" (Allegato A), comprendente l'elenco dei valori attribuiti ad ogni singola area soggetta all'imposizione tributaria dell'I.C.I., con la relativa "Nota esplicativa" (Allegato B) del sistema di determinazione dei valori, in applicazione della metodologia estimativa contenuta negli elaborati tecnici già approvati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, costituenti il Regolamento Urbanistico Comunale, da considerarsi parti integranti e sostanziali del presente deliberato.
2. Di dare atto che i valori individuati nell'Allegato "A" ed approvati con il presente atto sono utilizzabili esclusivamente ai fini della determinazione dell'I.C.I. e non possono essere considerati fonte di determinazione di altri valori economici inerenti procedimenti amministrativi di natura urbanistica o di altra fattispecie.
3. Di dare mandato al Dirigente del Servizio Tributi, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002, di provvedere alla comunicazione, mediante raccomandata A.R., ai soggetti passivi d'imposta della intervenuta edificabilità dei terreni di loro godimento e/o disponibilità, in attuazione di quanto sopra stabilito con le indicazioni necessarie per poter ottemperare al pagamento della relativa imposta.
4. Di dare, altresì, mandato al Servizio Tributi, nel caso in cui le "Osservazioni al R.U." e la sua conseguente e definitiva approvazione, producano un diverso assetto del territorio con la previsione di nuove aree o modifiche a quelle già determinate, di procedere in automatico al ricalcolo dei nuovi valori applicando gli stessi criteri estimativi adottati per quelli allegati al presente atto, senza il necessario riesame ed approvazione degli stessi da parte di questo Consiglio Comunale.
5. Di dare atto che, qualora, da documenti ufficiali quali atti notarili, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni dei contribuenti ed altri di similare specie il valore dell'area fabbricabile risultasse superiore a quello indicato nella tabella Allegato "A", il Funzionario Responsabile dell'I.C.I. potrà, in deroga al presente documento, emettere avvisi di accertamento per un valore maggiore rispetto a quello minimo risultante nella tabella suddetta.
6. Di dare atto, infine, che, secondo quanto stabilito dall'art. 59, comma 1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 fermo restando i criteri di determinazione come sopra rappresentati, i valori approvati con il presente atto potranno essere oggetto di revisione periodica in termini percentuali con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.
7. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Visto il Dirigente del Servizio Finanziario



Visto il Dirigente del Servizio

SERVIZIO PROPONENTE: Settore Tributi e Patrimonio - Servizio Tributi.

PARERI ISTRUTTORI

Oggetto: Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini ICI e approvazione tabella valevole per l'anno 2011.

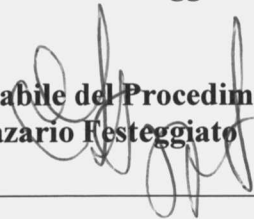
L'ATTO NON HA RILEVANZA CONTABILE



Visto per la regolarità del procedimento ai sensi degli artt.5 e 6 della Legge n.241/2000 e art. 17 del Regolamento di Organizzazione

Li, 05 Agosto 2011

**Il Responsabile del Procedimento
Dr. Nazario Festeggiato**



Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Li, 05 Agosto 2011

**Il Dirigente del Settore
Dr. Nazario Festeggiato**



Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Parere **FAVOREVOLE**

Li, _____

**Il Dirigente del Servizio Finanziario
Dr. Giulio Balocchi**

Parere **CONTRARIO**

Li, _____

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Richiamato il dibattito precedente, il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione, che viene approvata con 23 voti favorevoli (Sindaco Bonifazi e consiglieri Bartolini, Biliotti, D'Alise, Daviddi, Laurenti, Mascagni, Migliaccio, Panfi, Piandelaghi, Quercioli, Tancredi, Tinacci, Rosini, Cossu, Giorgi, Lecci, Marchetti, Tonelli, Treglia, Buzzetti, Citerni e Felicioni) e 10 contrari (Agresti, Angelini, Cerboni, Lolini, Rossi, Colomba, Megale, Pacella, Gori e Ulmi), espressi dai consiglieri presenti.

Dopodichè,

IL CONSIGLIO

con identica votazione palese

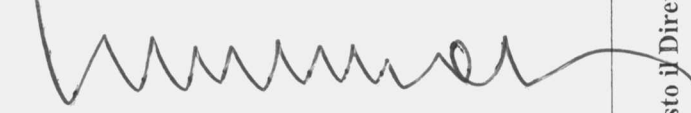
DELIBERA ALTRESI'

di rendere la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



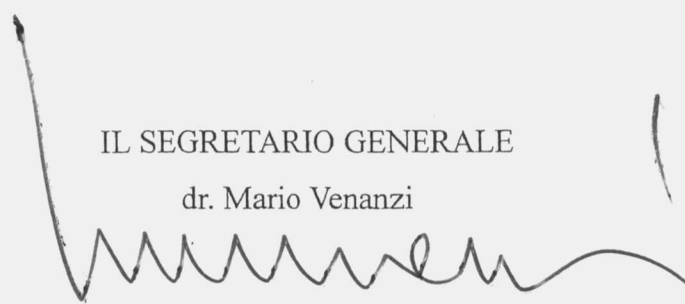
Visto il Direttore della Ragioneria Generale

Visto il Direttore del Servizio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.Lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio, di cui alla legge 18/06/2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Mario Venanzi



Grosseto, li 02 settembre 2011

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134 D.Lgs. 267/2000)

Certificasi che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

IL SEGRETARIO GENERALE
dr. Mario Venanzi



Comune di Grosseto
Servizio Tributi

Allegato "A"
ALL. Del. C.C. n° 97/2011
Il Segretario Generale

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.C.I. per la aree edificabili.

TABELLA 2011

(Deliberazione Consiglio Comunale n. del)

Recupero degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
Rc 01Ca Cristo, Marina di Grosseto	€ 154,57
Rc 01Cb Cristo, Marina di Grosseto,	€ 127,59
Rc 01Cc Cristo, Marina di Grosseto	€ 153,19
Rc 01H Mosconcino, Roselle	€ 34,62
Rc 02Ab via Orcagna, Grosseto	€ 190,01
Rc 02Ad via Orcagna, Grosseto	€ 201,96
Rc 02B via Giusti, Marina di Grosseto	€ 630,29
Rc 03A ferrovia, Grosseto	€ 179,00
Rcprg01TA svincolo Aurelia – Senese	€ 3,61
Rcprg02TA Rugginosa vecchia	€ 72,33
Rcprg03TA strada Spadino	€ 8,76
Rcprg04TA Cava Terrazzieri	€ 550,49
Rcprgv02A Ex Foro Boario	€ 399,40

Trasformazione degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TR 01A zona serenissima, Grosseto	€ 64,47
TR 01B via Boccaccio, Marina di Grosseto	€ 5.998,95
TR 01F via del bersagliere, Alberese	€ 75,15
TR 01G via del peruzzo, Istia d'Ombrone	€ 67,03
TR 01H via del molino vecchio, Roselle	€ 56,43
TR 01I via grossetana, Batignano	€ 38,11
TR01L via Concialini, Braccagni	€ 27,27
TR 01TA Canova	€ 1,68
TR 02A Sterpeto	€ 65,08
TR 02B via del tombolo, Marina di Grosseto	€ 319,24
TR 02F via del fante, Alberese	€ 227,67
TR 02G via del peruzzo, Istia d'Ombrone	€ 59,17
TR 02H via degli Etruschi, Roselle	€ 48,89
TR 02TA Casotto Pescatori	€ 40,85
TR 03A Misericordia	€ 72,02
TR 03B Dirudino, Marina di Grosseto	€ 16,00
TR 03H via degli Aiali, Roselle	€ 24,75
TR 04A Crespi	€ 39,11

TR 05A via Alberto Sordi	€ 82,54
TR 06A strada trappola	€ 51,87
TR 07A Casalone	€ 49,40
TR 08A Pizzetti	€ 66,71
TR 09A Sugherella	€ 81,33
TR 010A Sugherella	€ 81,34
TR 011A Poggione	€ 65,07
TR 012A Serenissima, via senese	€ 73,72

Trasformazione degli assetti insediativi produttivi

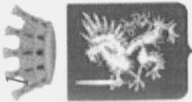
Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRpr 01A – Svincolo Grosseto Nord	€ 10,51
TRpr 01L – P.I.L.T.	€ 45,79
TRpr 02A – Poggetti fattoria	€ 61,64
TRpr 02L – Madonnino	€ 46,30
TRpr 03A – Poggetti ferrovia	€ 33,14
TRpr 04A – Svincolo Grosseto Nord	€ 1,52

Trasformazioni previste dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRprg 01A - Sterpeto	€ 1,36
TRprg 01F – via dell'aviatore, Alberese	€ 33,90
TRprg 01I – via poggio Ciaffarello, Batignano	€ 71,85
TRprg 01TA – Principina Terra	€ 58,39
TRprg 02A – cimitero degli animali	€ 3,59
TRprg 03A – via Aurelia Nord	€ 25,84
TRprg 04A – Verde Maremma	€ 81,29
TRprgv01A – Ex Foro Boario	€ 262,49
TRpr/prg_01A – S.T.U. / orti sociali	€ 81,86

Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRs 06TA – Alberese sosta camper	€ 8,06
TRs 07A – via canada	€ 15,46
TRs 07TA – pingrossino, Marina di Grosseto	€ 0,27
TRs 08TA – parco archeologico, Roselle	€ 1,69
TRs 10A – via Sordi	€ 47,39
TRs 11A – via Kennedy	€ 37,13
TRs 12A – Verde Maremma	€ 81,34
TRs 13A – parco di via Giotto	€ 102,99
TRs 14A – margine STU	€ 65,07



Comune di Grosseto
Servizio Tributi

ALL. Del. C.C. n° 97/2011
Il Segretario Generale

Nota esplicativa in allegato alla "Tabella 2011" per la determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.C.I. per la aree edificabili.

Allegato "B" di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. del

La nota esplicativa rappresenta, a scopo puramente dimostrativo, il procedimento operativo adottato dall'Amministrazione Comunale per la determinazione dei singoli valori venali unitari delle aree edificabili che saranno assunti a titolo di base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili.

Il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto all'esame di ogni singola scheda normativa del Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.72 del 28/03/2011 e n.77 del 30/03/2011, valutando la corrispondente potenzialità edificatoria degli interventi previsti e la conseguente assoggettabilità all'imposta comunale dei terreni interessati, verificando le singole posizioni tributarie dei proprietari e predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente.

Constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile valore di trasformazione, che considera l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale entità economica suscettibile di cambiamento, derivante dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione.

Il procedimento estimale può ipotizzarsi scindibile in due macro fasi, la prima tesa ad individuare il valore immobiliare del prodotto edilizio finito e la seconda che prende in considerazione costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitti, per cui dalla differenza delle due entità scaturisce il valore economico del terreno edificabile, che è stato opportunamente scontato all'attualità. Non trattandosi di aree prontamente edificabili, ma ciascuna realizzabile solo dopo uno stimabile intervallo di tempo, necessario tra l'altro per il completamento dell'iter urbanistico, con l'approvazione del Regolamento Urbanistico e la successiva presentazione dei piani attuativi di intervento, è stato individuato un tempo di 5 anni definibile come "periodo di ragguglio" affinché il proprietario abbia la disponibilità del diritto all'edificazione, riscontrando così una oggettiva correlazione al corrispondente valore economico di mercato dell'area edificabile.

Nel dettaglio, l'operazione valutativa viene avviata attraverso l'esame delle singole schede normative allegata al Regolamento Urbanistico, per definirne la relativa potenzialità edificatoria ove tale facoltà risulti soggetta all'applicazione dell'imposta comunale, elaborando i dati reperiti dalle previsioni urbanistiche nel prospetto analitico seguente, quale applicazione illustrativa del criterio del "valore di trasformazione" da cui scaturisce il valore unitario attribuito ad ogni singolo intervento edificatorio.

A tale scopo, e per reperire le ulteriori informazioni necessarie per una indagine più completa ed approfondita della metodologia applicata dal Servizio Tributi per la definizione di tali valori, si rimanda alla consultazione dell'elaborato tecnico PER_01 "Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico" allegato al R.U.C. adottato, che nel dettaglio fornisce le indicazioni sulla tipologia delle operazioni condotte a fini della raccolta dei parametri economici utilizzati.

Il Dirigente

dott. Nazario Pesteggiato