

Deliberazione n° 315 del 13/05/2008
Individuazione Valori di Soglia Aree Edificabili Anno 2008

La Giunta Comunale

PREMESSO che il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504, istitutivo dell' Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), prevede l' assoggettamento al tributo delle aree fabbricabili in base a come definite all' art. 2 comma b);

VISTO l' art. 5 comma 5° del richiamato D.Lgs. 504/92 che individua la base imponibile dell' imposta per le aree fabbricabili nel valore 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

CONSIDERATO che è compito del Comune, in osservanza della summenzionata normativa di settore e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti relativamente alle aree edificabili;

TENUTO CONTO delle problematiche inerenti la determinazione del valore venale di comune commercio, derivante dalle caratteristiche intrinseche di ciascuna area edificabile e dei particolari pregi, vantaggi, di ciascun lotto, altresì dei vincoli, limiti, servitù e oneri vari presenti in ogni singolo campione unitario omogeneo, che limitano la fattuale preventiva determinazione dei singoli valori;

RITENUTO tuttavia utile, proficuo e corretto individuare dei valori unitari di riferimento per ciascuna zona omogenea da offrire alla conoscenza dei contribuenti interessati, alle associazioni e categorie professionali operanti nel settore tributario (commercialisti, CAAF, ragionieri, ecc...), il tutto allo scopo di fornire un parametro di riferimento sulla base del quale verranno effettuati i successivi accertamenti ai fini I.C.I.;

RITENUTO di dover perseguire lo scopo di ridurre al massimo l' insorgenza di contenzioso, il Comune ai sensi dell' art. 59, comma 1, lettera g) del Decreto Legislativo n° 446 del 15/12/1997 determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali delle aree fabbricabili site nel territorio. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall' art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo 504/1992, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l' imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. Tale disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione fabbricati e di interventi di recupero edilizio.

VISTO comunque che, come stabilito dall' art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo 504/1992 il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, in deroga a quanto disposto al punto precedente si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito con perizia, contratto o altro atto

Visto il Direttore del Servizio Finanziario

Visto il Direttore del Servizio

pubblico il reale valore sul mercato dell' immobile ai fini fiscali per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti ;

CONSIDERATO che il soggetto passivo può ravvisare fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato in base a tale atto , può rendere noti tali elementi all' ufficio, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo;

VISTE le Deliberazioni di G.C. n. 688 del 23/10/2001 , n. 394 del 28/05/2002, n. 420 del 28/06/2005 e n. 153 del 13/03/2007 con le quali è stato provveduto a determinare i valori medi delle aree fabbricabili per gli anni dal 1996 al 2007;

RITENUTO necessario, analogamente alle annualità precedenti, determinare il valore di soglia delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l' anno 2008;

RITENUTO in ordine al valore da assumere per le aree di che trattasi, far riferimento :

- Ai dati riportati su pubblicazioni specializzate del settore ed in particolare alle rilevazioni dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari del Ministero delle Finanze operante presso gli Uffici Provinciali delle Agenzie del Territorio;
- Alle informazioni assunte presso operatori economici del settore (agenti immobiliari, agenti di intermediazione immobiliare, costruttori edili, imprenditori immobiliari, ecc...);
- Alle risultanze tratte dalla visura e consultazione di atti di compravendita depositati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Alla rilevazione dei prezzi di mercato delle nuove costruzioni edilizie nelle varie zone omogenee del territorio comunale ed alla successiva elaborazione ed estrapolazione dei valori delle aree fabbricabili mediante l' apprezzamento della percentuale di incidenza, per singole zone omogenee, del valore unitario dell' area su ciascun volume unitario edificabile;

TENUTO CONTO delle articolazioni delle aree edificabili previste dallo strumento urbanistico e dalle zonizzazioni finalizzate alla individuazione di valori omogenei;

TENUTO CONTO ALTRESÍ dei valori venali medi per le aree fabbricabili in comune commercio e delle variazioni dei prezzi subite dal mercato immobiliare.

ATTESO altresì di dover addivenire alla individuazione del valore venale delle aree edificabili allo scopo di consentire al Settore Tributi di poter proficuamente procedere nelle successive verifiche nei confronti delle posizioni tributarie dei contribuenti in possesso di tali immobili;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

DELIBERA

1. Di adottare, per le aree fabbricabili ricomprese nelle zone omogenee riportate nella seguente tabella, i valori venali in comune commercio predeterminati per l' anno 2008 :

Descrizione		Valori Venali unitari	Unità di Misura
Zone Omogenee	Contesti e Ambiti di riferimento P.R.G.	Dal 01/01/2008	
A 1	Uliveto – Casalecci – Fattoria Ricasoli - Tiro a Segno – Centro — i Crespi – Saracina – Commendone - Stadio – Pace – Il Borgo	Art.60, Art.61, Art.62, Art.63, Art.65/A, Art.68, Art.70, Art.72, Art.73, Art.76, Art.81, Parte Art.72/73	€ 190,00 Mc
A 2	Marina di Grosseto – Principina a Mare	Art.93, Art.94, Art.95, Art.96, Art.98, Art.99	€ 300,00 Mc
D 1	Cittadella – Sugherella – Casalone – Verde Maremma – Via Orcagna – Foro Boario	Art.77, Art.80, Parte Art.72/73 Art.65/A	€ 150,00 Mc
D 1	Braccagni – Montepescali – Batignano – Roselle – Istia – Alberese – Principina Terra – Rispescia	Art.82, Art.83, Art.84, Art.85, Art.86, Art.87, Art.88, Art.89, Art.90, Art.92, Art.91	€ 130,00 Mc
D 2	Contesto Via Sauro – Gorarella – Via Senese – Rione Alberino - Barbanella	Art.64, Art.66, Art.75 Art.67	€ 95,00 Mc
D 3	Zone Artigianali e industriali private : Poggetti Nuovi – Via Lazzaretti – Via Orcagna – Via Castiglione – Marina (Consorzio Dirudino)		€ 70,00 Mq
D 4	Aree PIP comunali		€ 26,00 Mq
D 5	Aree comprese nel Polo Integrato di Servizio		€ 70,00 Mq

2. di stabilire che i valori individuati per ciascuna zona costituiscono il presupposto per la determinazione della base imponibile ai fini dell' applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2008;
3. di stabilire che i valori indicati nella tabella di cui al punto 1) costituiscono parametro di riferimento (valore di soglia) ai fini delle successive attività di controllo .

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio