

COMUNE DI POGGIO RUSCO

cap : 46025
Tel. : 0386/51154
Fax : 0386/733009

PROVINCIA DI MANTOVA

Part. IVA 0040203 020 9

UFFICIO TECNICO- Settore Edilizia Privata
ediliziaprivata@comune.poggiorusco.mn.it

Allegato alla deliberazione

CC n. 10 in data 28/3/2008

Spett. AMMINISTRAZIONE COMUNALE
SEDE

**OGGETTO: 1. REVISIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA ICI PER L'ANNO 2008;
2. APPROVAZIONE DI CRITERI DI STIMA DELLE AREE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA ICI.**

RELAZIONE

1. REVISIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA ICI PER L'ANNO 2008.

Premesso che l'Amministrazione Comunale provvede annualmente alla revisione dei valori delle aree fabbricabili, secondo i criteri stabiliti dalla L. 504/92.

Visto che non si registrano particolari incrementi dei valori di mercati pertanto i valori delle aree, approvati con Delibera di Consiglio Comunale 23.02.2007 n.10 per l'anno 2007, possono essere mantenuti validi anche per l'anno 2008, con l'eccezione del valore delle aree di espansione non urbanizzate C2 attualmente valutato in €50,00, per il quale si propone una riduzione di € 5,00 con valore finale pari a € 45,00.

Infatti da un'analisi dei costi sostenuti dalle imprese che riguardano le spese generali e i margini d'impresa, l'incidenza delle opere di urbanizzazione, il mancato guadagno dovuto alla trasformazione da Superficie territoriale (che comprende anche le aree pubbliche) a superficie fondiaria effettivamente fabbricabile, emerge una piccola sopravvalutazione che si propone di rivedere.

2. CRITERI DI STIMA DELLE AREE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA ICI.

Nel contempo si propone una modifica ai criteri di stima del valore di quelle aree, che a

causa di particolari condizioni di localizzazione, servitù, morfologia, subiscono una riduzione della propria valutazione. I criteri attuali prevedono la riconcertazione del valore tra privato e P.A. da effettuarsi sulla base di perizia asseverata da un tecnico (perito, geometra, architetto ingegnere) in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico.

Nella logica della valutazione comparativa degli interessi coinvolti, l'obiettivo della suddetta modifica è quello di offrire una forma di semplificazione e snellimento della procedura oltre che un metodo di valutazione oggettivo a beneficio sia del privato che della P.A..

Visto che la modifica ai criteri risponde all'assunto dell'art. 5 della L.504/92: " Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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"

La proposta di modifica consiste nell'individuare una casistica di tipologie di aree, che per morfologia e ubicazione non risultano pienamente utilizzabili e conseguentemente subiscono una riduzione del valore di mercato. Tale riduzione viene operata attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi del valore dell'area approvato in delibera, pesati in funzione del livello di riduzione dell'utilizzabilità del bene.

La proposta di modifica prevede i seguenti coefficienti correttivi:

- 1) coefficiente 0,8 (riduzione del 20%)- possibilità edificatoria condizionata;
- 2) coefficiente 0,6 (riduzione del 40%) – possibilità edificatoria inesistente;

Premesso che il valore pieno di mercato dell'area viene applicato ai lotti di terreno aventi possibilità edificatoria completa, con dimensioni regolari, per cui è consentita un'agevole edificazione, con la proposta si intende fornire una definizione di "Possibilità edificatoria condizionata, inesistente" con valore orientativo non prescrittivo:

- POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA – lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso a altra area o altra proprietà; parte di lotto interessato da fasce di rispetto stradali, ferroviarie, servitù di elettrodotto, etc.
- POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE – appezzamento di terreno individuato da mappale specifico, identificato dal P.R.G. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso (servitù di passaggio)

a uno o più immobili.

Oltre alle suddette considerazioni é opportunamente evidenziato che:

- L'applicazione dei coefficienti riduttivi non impedisce al privato di ricorrere facoltativamente alla presentazione di perizia asseverata di tecnico competente in materia; tale perizia potrà essere richiesta anche dallo stesso Ufficio Tecnico ove necessaria, in ragione della complessità del caso specifico;
- I valori devono intendersi quali valori di riferimento ai fini del calcolo dell'imponibile ICI.
- Il valore individuato in contraddittorio sarà quello applicabile ai fini dell'imposta. In caso di mancato accordo il valore dell'area sarà stabilito a norma delle vigenti leggi ovvero in sede di commissione tributaria; il che non esclude la determinazione di un valore venale maggiore rispetto a quello di riferimento.
- Per area urbanizzata deve intendersi un'area sulla quale l'edificazione possa avvenire mediante concessione diretta. I piani in fase di esecuzione e le aree su cui si stanno realizzando le relative opere devono pertanto intendersi come urbanizzate.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto Arch. Bianchi Marco propone di approvare unitamente alla presente relazione, i seguenti allegati:

- TABELLA DELLA INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI SUDDIVISI PER COMPARTI GEOGRAFICI E ZONIZZAZIONE DI P.R.G.
- TABELLA A – COEFFICIENTI CORRETTIVI.

Poggio Rusco, lì 20 Febbraio 2008

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
Arch. Marco Bianchi


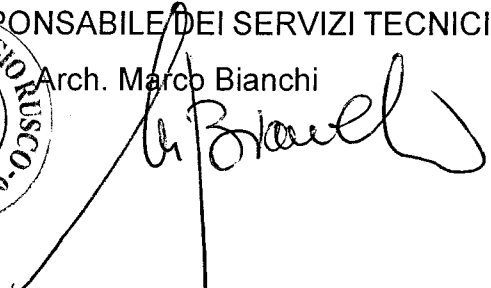
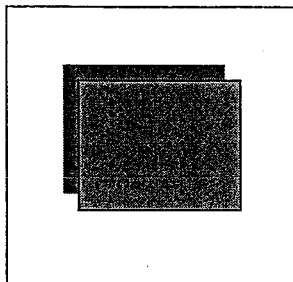


TABELLA A

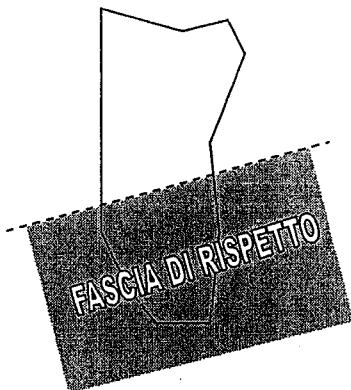
N.	TIPO	COEFFICIENTE RIDUTTIVO
1	Edificabilità condizionata	0,80
2	Edificabilità inesistente	0,60

Alcuni esempi



POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA

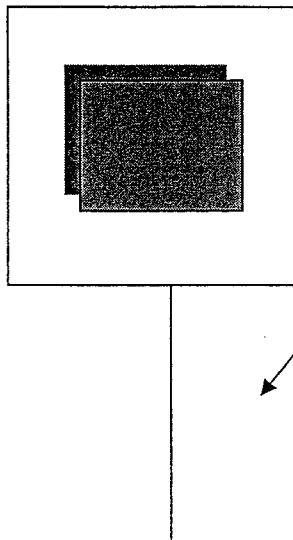
Lotto di terreno di dimensioni regolari per cui è consentita un'agevole edificazione.



POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA

Lotto di terreno con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area o altra proprietà.

Parte del lotto interessato da fascia di rispetto (stradale, ferroviario, etc.)



POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE

Lotto di terreno individuato da mappale specifico, identificato da P.R.G. come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili o di verde di pertinenza.