



COMUNE DI MONTE SAN SAVINO

PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 221 - del 23-12-2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2016.

=====

Prospetto delle presenze seduta del 23-12-2015 – ore 11:30

Cognome e Nome	Carica	Presenti/Assenti
SCARPELLINI MARGHERITA GILDA	SINDACO	P
Gentile Gianluca	VICE SINDACO	P
Brandini Gian Piero	ASSESSORE	P
Ginepri Giuseppe	ASSESSORE	P
Rampini Erica	ASSESSORE	P

Presidente: SCARPELLINI MARGHERITA GILDA
Segretario: MILANESCHI BRUNO

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Deliberazione della Giunta Comunale n.349 del 23/12/2010 di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ici-anno 2011, nonché l'adozione del Regolamento Urbanistico avvenuta con atto di Consiglio Comunale n.3 del 13/03/2008;

RICHIAMATO il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante «Disposizioni urgenti in materia di federalismo fiscale municipale» che ha istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATO l'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante «Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici», convertito nella legge 26 aprile 2012, n. 44, che ha anticipato, in via sperimentale, l'istituzione dell'IMU all'anno 2012;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2014», il quale ha disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali) e composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, ed una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

CONSIDERATO CHE la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, recante il «Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421»;

VISTO in particolare l'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, il quale dispone che *«il valore delle aree fabbricabili 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 gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;

VISTO l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248, recante la definizione di *«area fabbricabile»*, così come interpretato dall'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito nella legge 4 agosto 2006, n. 248;

RITENUTO opportuno procedere alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, per l'anno 2016, ai fini IMU al fine di perseguire una duplice finalità:

-Fornire al contribuente uno strumento comparativo che possa agevolarlo nel conteggio dell'onere impositivo cui far fronte;

-Fornire all'Ufficio Tributi uno strumento necessario al fine di verificare l'attendibilità dei valori dichiarati dal contribuente, riducendo al massimo l'insorgere di contenziosi;

PRESO ATTO della relazione tecnica redatta dal Geom.Ghiandai Francesco, professionista incaricato dalla società Kibernetes,P.I. 12096961003 con sede legale in via Leonardo Da Vinci 11, Sinalunga, , avente ad oggetto l'individuazione di zone omogenee per il valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Monte San Savino, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

EVIDENZIATO che la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili del territorio, non può essere esaustiva della casistica relativamente alla determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare di volta in volta;

SOTTOLINEATO che anche in relazione al punto precedente, la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alla classificazione urbanistica, e pertanto lo stesso deve intendersi quale *importo minimo di riferimento*;

EVIDENZIATO , altresì che, in virtù dei valori di cui alla presente delibera, non saranno sottoposti a rettifica da parte dell'Ufficio competente i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

DATO ATTO che, per contro, la determinazione dei predetti valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprietà, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione comunale, che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dalla relazione tecnica redatta dal Geom.Ghiandai Francesco tecnico della Soc.Kibernetes incaricata allo scopo da questa Amministrazione comunale e approvata con il presente provvedimento;

VISTO lo Statuto comunale vigente;

VISTO il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992;

VISTO il D.lgs. n. 446 del 15.12.1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/00;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000, dai Responsabili di servizio interessati;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica;

Con voti favorevoli unanimi legalmente resi;

DELIBERA

1. Di approvare i valori venali minimi e massimi in comune commercio delle aree fabbricabili, così come determinati nella Relazione Tecnica, redatta dal Geom.Ghiandai Francesco, professionista incaricato dalla Soc. Kibernetes, P.I. 12096961003, con sede legale in Via Leonardo da Vinci 11, Sinalunga, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto.
2. Di specificare che i predetti valori minimi e massimi rivestono carattere di generalità per essere estesi a zone dell'intero territorio comunale, pur con una valenza analitica diversa in relazione alla classificazione urbanistica.
3. Di precisare che la determinazione dei valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprietà, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione comunale, che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dal personale incaricato e approvato con il presente provvedimento.
4. Di dare atto che tali valori avranno effetto dal 1° Gennaio 2016, anno successivo a quello di adozione del presente atto.
5. Di dare atto che la presente Delibera sostituisce integralmente la Deliberazione della Giunta Comunale n.349 del 23/12/2010.
6. Di trasmettere in elenco la presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi del 1° comma dell' art. 125 del D.lgs 18 Agosto 2000 "Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli enti locali".

Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza a provvedere in merito, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

(225/SC/ gm)

**INDIVIDUAZIONE DI ZONE OMOGENEE PER IL VALORE DI MERCATO DELLE AREE
FABBRICABILI NEL COMUNE DI MONTE SAN SAVINO (AR)**

Relazione tecnica aggiornamento 2016

Con il presente studio il Comune di Monte San Savino intende provvedere ad aggiornare e semplificare la tabella per la valutazione delle aree fabbricabili pubblicata nel 2010.

I valori contenuti nella presente relazione sono da utilizzati come riferimento dall'Ufficio Tributi in sede di verifica dei valori dichiarati dai contribuenti e di emissione di avvisi di accertamento, in mancanza di eventuali ulteriori dati certi a conoscenza dei contribuenti (perizie di stima, atti notarili, ecc)

Possono essere utilizzati anche dai contribuenti in sede di autotassazione se sprovvisti di ulteriori riferimenti.

La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio (art. 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/92). Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Per giungere alla determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili è stata effettuata una analisi di mercato basata sul reperimento di alcuni contratti di compravendita di aree fabbricabili di valore significativo, sull'analisi dei valori di compravendita delle unità immobiliari ultimate, sull'analisi dell'osservatorio sul mercato immobiliare nazionale curato dall'Agenzia del Territorio.

I valori presuntivamente determinati sono stati poi confrontati con quelli utilizzati da Comuni limitrofi per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'IMU.

Per verificare la conformità delle valutazioni effettuate si è poi proceduto ad interpellare alcune Agenzie Immobiliari locali.

I dati ottenuti sono poi stati elaborati giungendo a definire i valori medi veri e propri che costituiscono i riferimenti per la determinazione della basi imponibili, indicati come valori unitari per metro quadrato di SUC.

Come scritto in premessa tali valori sono da considerare base di riferimento per i contribuenti che sono privi di ulteriori elementi di valutazione e importi minimi per l'Ufficio Tributi al fine del calcolo del valore delle aree fabbricabili poste nel territorio comunale di Monte San Savino.

Occorre comunque sempre tenere presente che ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D.L.vo 504 / 1992 *“per le aree fabbricabili, il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilita', 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”*

Inoltre nei casi di interventi di recupero edilizio, come definiti dall'articolo 5, comma 6, D.L.vo 504 / 1992 *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato.”*

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili dipende principalmente da tre classi di parametri :

- la destinazione urbanistica
- la localizzazione nell'ambito del contesto urbano
- le caratteristiche di posizione, dimensionali e morfologiche dell'area in esame.

In fase di analisi del territorio si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del territorio comunale in tre poli di valori omogenei:

- 1) Monte San Savino (capoluogo) – Vertighe
- 2) Alberoro – Montagnano - Borghetto
- 3) Palazzuolo – Verniana - Gargonza

All'interno di tali poli le N.T.A. del vigente strumento urbanistico individuano una molteplicità di tipologie di aree fabbricabili, alle quali sono stati assegnati i valori come riportati in tabella.

Nella tabella sono riportati i valori per le aree fabbricabili a intervento diretto, considerate immediatamente edificabili e quelli delle aree soggette a piano attuativo, che fino alla data di approvazione del piano di dettaglio vengono considerate come aree non urbanizzate e per tenere conto del diverso grado e dell'imminenza dell'edificabilità, hanno un valore ridotto.

Le volumetrie oggetto di intervento in zona agricola, derivanti essenzialmente da attività di recupero edilizio, sono state valutate separatamente, in quanto hanno un mercato proprio e viste le caratteristiche di pregio del territorio comunale, hanno un valore unitario paragonabile a quello delle aree per nuove costruzioni di maggiore pregio.

TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2016 (valori espressi in €/mq di SUC)

TIPOLOGIA ZONA	M. S. SAVINO - VERTIGHE		ALBERORO - MONTAGNANO		PALAZZUOLO - VERNIANA	
	min	max	min	max	min	max
Zone residenziali di completamento ad intervento diretto (B3-B8-B9)	€ 180,00	€ 220,00	€ 165,00	€ 200,00	€ 145,00	€ 180,00
Zone residenziali di completamento ad intervento diretto, soggette a piano attuativo e zone di espansione, urbanizzate (Bc-Br-C)	€ 130,00	€ 180,00	€ 120,00	€ 165,00	€ 105,00	€ 145,00
Zone residenziali di completamento ad intervento diretto, soggette a piano attuativo e zone di espansione, non urbanizzate (Bc-Br-C)	€ 100,00	€ 120,00	€ 90,00	€ 110,00	€ 80,00	€ 100,00
Sottozona D2 a intervento diretto	€ 65,00	€ 80,00	€ 60,00	€ 75,00	€ 55,00	€ 65,00
Sottozona D1 soggette a piano attuativo	€ 40,00	€ 55,00	€ 40,00	€ 50,00	€ 35,00	€ 45,00
Sottozona Dt a intervento diretto	€ 110,00	€ 150,00	€ 100,00	€ 135,00	€ 90,00	€ 120,00
Sottozona Dt soggetta a piano attuativo	€ 65,00	€ 75,00	€ 60,00	€ 70,00	€ 55,00	€ 60,00
Sottozona Es ad intervento diretto	€ 90,00	€ 105,00	€ 85,00	€ 95,00	€ 75,00	€ 85,00
Sottozona Er soggetta a piano attuativo	€ 115,00	€ 135,00	€ 105,00	€ 125,00	€ 95,00	€ 110,00
Sottozona Ft ad intervento diretto	€ 90,00	€ 105,00	€ 85,00	€ 95,00	€ 75,00	€ 85,00
Sottozona Ft soggetta a piano attuativo	€ 65,00	€ 75,00	€ 60,00	€ 70,00	€ 55,00	€ 60,00
Sottozona F4 ad intervento diretto	€ 110,00	€ 130,00	€ 100,00	€ 120,00	€ 90,00	€ 105,00
Sottozona F4 soggetta a piano attuativo	€ 80,00	€ 100,00	€ 75,00	€ 90,00	€ 65,00	€ 80,00
Valore volumetrie recupero in zona agricola	€ 200,00	€ 230,00	€ 180,00	€ 210,00	€ 160,00	€ 185,00

Eventuali aree fabbricabili non espressamente riportate nella tabella dovranno essere valutate prendendo come riferimento la tipologia che abbia le caratteristiche più simili. In caso di interventi di recupero edilizio i valori da prendere come riferimento sono quelli della zona di Regolamento Urbanistico dove ricadono o in quella con valori di mercato più simili

Si specifica, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nella tabella sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione

del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to SCARPELLINI MARGHERITA GILDA

Il Segretario Comunale
F.to MILANESCHI BRUNO

Certificato di pubblicazione

Si dà atto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line
<http://www.comune.monte-san-savino.ar.it> dal ____/____/____ al ____/____/____ Rep. n. ____

Monte San Savino, 19-01-2016

F.to Il Responsabile dell'affissione
(Salvini Riccardo)

Certificato di esecutività e Attestato di pubblicazione

- La presente deliberazione è stata resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.
- La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line a partire dal 19-01-2016 _____
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

Monte San Savino,

Il Segretario Comunale

Per copia conforme all'originale

Monte San Savino, _____

Il Segretario Comunale