



COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

=.=.=.=.=.

N. 056

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI -Determinazione ed approvazione per zone omogenee e con riferimento al 1° Gennaio degli anni dal 2002 al 2004 dei valori medi venali delle aree fabbricabili individuate dal vigente P.R.G.

=====

L'anno **DUEMILASEI** il giorno **NOVE** del mese di **MAGGIO** ore **14,00** in Villasimius nella Sede Comunale si è adunata la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. *SANNA SALVATORE*

Sono presenti i Sigg. Assessori:

Assenti i signori

VARGIOLU EFISIO
UTZERI ROBERTO
SECCI GIOVANNA
MASSA FABRIZIO

Assiste il Segretario Supplente Dott.ssa *Sumas Chiarella Maria*.

LA GIUNTA

Visto il D.Lgs 30/12/1992 n.504 e successive modificazioni ed integrazioni, in particolare l'art.2, comma 1, lett. b che definisce l'area edificabile quale area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
Visto l'art.5 comma 5 del suindicato D.Lgs e successive modificazioni, che stabilisce che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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;

Vista la propria deliberazione n.65 del 03/12/2004, con la quale venivano approvati i valori medi venali delle aree fabbricabili per gli anni dal 1999 al 2001;

Constatato che occorre provvedere alla determinazione dei valori per gli anni dal 2002 al 2004;

Vista la relazione tecnica esplicativa alla metodologia di calcolo dei valori delle aree edificabili in Comune di Villasimius, ricadenti nel P.D.F. nelle zone C1, C2, e C3, ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili da applicarsi alle suddette annualità ;

Constatato che occorre provvedere a distinguere le aree destinate ad edilizia economico popolare a stabilire per le stesse un valore diverso rispetto a tutte le altre aree lottizzate, tenuto conto della volontà dell'Amministrazione di considerarle edilizia agevolata e tenuto conto anche per esse del diverso indice di edificabilità.

Visto il Regolamento Comunale di disciplina del procedimento di accertamento con adesione, approvato dal Commissario Straordinario in data 30/03/2004 con deliberazione n.14;

Ritenuto di assumere con proprio atto le attribuzioni relative alla determinazione dei criteri di valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'ICI, quale strumento operativo e supporto giuridico essenziale all'attività di accertamento e controllo di tale imposta comunale, con l'avvertimento che gli stessi assumono il carattere minimo, non vincolante per il Comune, tale da poter essere superati con provvedimento disposto dal Responsabile del Servizio Tributi, in presenza di documentazione comprovante un valore maggiore;

Visto che tale imposizione appare coerente anche con la Circolare del Ministero delle Finanze n.120 del 27.05.1999 che evidenzia che nell'ambito regolamentare, il Comune può stabilire il valore delle aree edificabili al solo effetto dell'autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata dal regolamento od altro provvedimento;

Vista la Circolare del Ministero delle Finanze n.296 del 31.12.1998 relativa alla determinazione delle aree fabbricabili;

Ritenuto pertanto di approvare con decorrenza dal 01 gennaio 2002 al 01 gennaio 2004 l'allegata tabella dei valori medi venali per zone omogenee delle aree edificabili in base al P.R.G. e sue successive varianti, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto di approvare con decorrenza 1 gennaio 2001 e fino al 01/01/2004 l'allegata tabella dei valori medi venali per le zone in cui insistono aree destinate ad edilizia economico popolare

Acquisiti i pareri favorevoli dei servizi interessati in ordine alla regolarità tecnica;

DELIBERA

1. Di determinare, per i motivi riportati in premessa, i valori minimi delle aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale e non urbanizzate, così come definiti nell'ambito della individuazione delle zone omogenee, ai sensi del D.P.R. 23/03/1998, n.138, con riferimento al vigente Piano di Fabbricazione, ai fini I.C.I. e dell'accertamento con adesione così come evidenziato nella Relazione "A" che allegata alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale.
2. Di determinare altresì a decorrere dall'anno 2001 i valori minimi delle aree edificabili lottizzate ricadenti nelle zone destinate ad edilizia economico popolare, e dell'accertamento con adesione così come evidenziato nella relazione " B" allegata alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale.
3. Di precisare che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n.296/E del 31/12/1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali possano evincere valori superiori(atti notarili,perizie tecniche, ecc.).
4. Di promuovere la conoscenza del presente provvedimento mediante adeguata informativa al pubblico e pubblicazione sul sito internet del Comune.
5. Di dichiarare il presente provvedimento, stante l'urgenza, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.

Allegato A

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA ALLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI IN COMUNE DI VILLASIMIUS, RICADENTI NEL PIANO DI FABBRICAZIONE NELLE ZONE C1, C2 E C3, AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI DA APPLICARSI ALLE ANNUALITA' 2002, 2003, 2004.

Il Comune di Villasimius ha provveduto alla revisione delle aree fabbricabili insistenti nel Comune di Villasimius e ricadenti nelle zone C1, C2 e C3 del Piano di Fabbricazione, al fine di procedere con l'attività di verifica e di controllo ai sensi dell'articolo 11 del decreto legislativo n. 504/92.

Partendo dal valore applicato per le annualità 1999-2000-2001 ed approvato con deliberazione di Giunta Municipale n.65 del 3/12/2004 per quanto riguarda le aree ricadenti in lottizzazione convenzionata, si è provveduto a rivisitare ed attribuire un valore medio di mercato per le singole annualità 2002- 2003- 2004 .

Nel caso in cui le aree interessate non siano lottizzate, la valutazione ha tenuto conto del fatto che in seguito alla notifica degli accertamenti per gli anni 1999-2000, la maggior parte dei contribuenti ha fatto istanza per l'applicazione dell'Istituto di accertamento con adesione che è stato accolto, ed il valore medio applicato per quelle aree è stato stabilito per l'anno 1999 in € 15,00 e per l'anno 2000 in € 16,50.

Dall'anno 2001, la mancata adozione del Piano Urbanistico Comunale ha comportato, di fatto, una stasi del mercato relativo a tali aree, dovuta sia all' incertezza del mantenimento della destinazione di zona, sia principalmente alle direttive impartite dall'Amministrazione all'atto dell'approvazione delle convenzioni, indirizzando le ditte lottizzanti alla diminuzione degli indici volumetrici attribuibili alle stesse, con una conseguente diminuzione dei valori.

Nell'anno 2004 è inoltre entrata in vigore la normativa urbanistica di salvaguardia emanata dalla RAS Sardegna, che opera un blocco temporaneo, sino all'adozione del piano paesaggistico regionale e dei successivi PUC di adeguamento, dell'espansione edificatoria all'interno della fascia dei duemila metri dal mare, che comporta limitatamente a tale anno una riduzione del valore venale degli immobili rientranti nel blocco, quantificabile nel 40%.

Si riporta la suddivisione delle zone con il valore venale in comune commercio, in funzione della tipologia delle aree espresso in euro/mq e alla luce delle suesposte considerazioni:

zona	Valore venale in comune commercio AREA LOTTIZZATA espressa in € al mq	Valore venale in comune commercio AREA NON LOTTIZZATA espressa in € al mq	Riduzione rispetto al valore stabilito per l'anno 2001 AREE NON LOTTIZZATE espressa in percentuale
C1/C2/C3 anno 2002	€. 115,00	€. 18,00	-25%
C1/C2/C3 anno 2003	€. 120,00	€. 18,00	-25%
C1/C2/C3 entro 2000 metri dal mare anno 2004	€. 125,00	€. 10,00	-60%
C1/C2/C3 fuori dai 2000 metri dal mare anno 2004	€. 125,00	€. 18,00	-25%

I valori applicati sono il frutto di valutazione che ha tenuto conto delle potenzialità edificatorie delle varie zone, facendo riferimento all'indice di fabbricabilità, alla presenza o meno di Piani di lottizzazione, ai valori medi applicati dal mercato immobiliare negli anni di riferimento, creando così la possibilità di stabilire la base imponibile ai fini ICI, secondo il disposto dell'articolo 5, comma 5 del DLgs504/92.

Villasimius, 09 maggio 2006

Parere di congruità

Responsabile del Settore Edilizia Pubblica e Privata

Geom.Bruno Besalduch

Allegato B

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA ALLA METODOLOGIA DI CALCOLO DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI IN COMUNE DI VILLASIMIUS, RICADENTI NELLE ZONE DESTINATE AD EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE DA APPLICARSI ALLE ANNUALITA' 2001, 2002, 2003,2004.

Il Comune di Villasimius ha provveduto alla revisione e verifica delle aree fabbricabili insistenti nel Comune di Villasimius e ricadenti nelle zone destinate al edilizia economico popolare, al fine di procedere con l'attività di verifica e di controllo ai sensi dell'articolo 11 del D.L.gs n. 504/92.

Partendo dal valore medio applicato alla vendita dei lotti singoli nel piano particolareggiato dei terreni comunali in località "Sa Suergia" è stato applicato il criterio proporzionale in base all'indice di edificabilità . Si è provveduto ad attribuire un valore medio di mercato per le singole annualità 2001 – 2002 – 2003 - 2004.

In tabella riportiamo la suddivisione delle zone con il valore venale in comune commercio in funzione della tipologia di lottizzazione ed espresso in euro/mq:

zona	Indice medio di edificabilità	Valore venale AREA LOTTIZZATA espressa in €/mq anno 2001	Valore venale AREA LOTTIZZATA espressa in €/mq anno 2002	Valore venale AREA LOTTIZZATA espressa in €/mq anno 2003	Valore venale AREA LOTTIZZATA espressa in €/mq anno 2004
P.P.E.Sa Suergia	2,12	€. 72,00	€. 73,00	€. 74,00	€. 74,00
Lotti La Residenza	1,60	€. 55,00	€. 56,00	€. 57,00	€. 57,00
Piano di zona 167	1,50	€. 51,00	€. 52,00	€. 53,00	€. 53,00

I valori applicati sono il frutto di valutazione che ha tenuto conto delle potenzialità edificatorie delle varie zone, facendo riferimento all'indice di fabbricabilità, alla presenza o meno di Piani di lottizzazione, ai valori medi applicati dal mercato immobiliare negli anni di riferimento. Da qui è stato possibile dunque, realizzare il calcolo del valore di mercato per potenzialità edificatoria e per destinazione d'uso consentita delle particelle selezionate negli anni di riferimento, sulla base del quale stabilire la base imponibile ai fini ICI, secondo il disposto dell'articolo 5, comma 5 del DLgs 504/92.

Villasimius, 24 Aprile 2006

Parere di congruità

Responsabile del Settore Edilizia Pubblica e Privata

Geom.Bruno Besalduch