

COMUNE DI ROCCABRUNA

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

Aggiornamento dei valori venali per le aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili – I.C.I. Decorrenza anno 2010

Approvato ed allegato alla Deliberazione della Giunta Municipale n. 74 del 19.11.2009

Dicembre 2009



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Geom. Simonetta MARTINI

Con decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 emanato per l'attuazione della delega contenuta nella legge 23 ottobre 1992, n. 421, è stata istituita, con decorrenza 1° gennaio 1993, l'imposta comunale sugli immobili, in sigla I.C.I..

In particolare l'articolo 2 del decreto legislativo n. 504/1992 dispone che per area fabbricabile si intende "l'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".

Ai sensi del successivo articolo 5 - 5° comma del D.Leg.vo n. 504/1992 per le aree fabbricabili, "il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Il successivo comma 6 dispone che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di intervento di recupero a norma dell'articolo 31 - 1° comma - lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile 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 i cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'articolo 59 del decreto legislativo 446/1997 consente ai comuni ampia potestà regolamentare e prevede espressamente, al comma 1 lett. G) che i comuni possano, attraverso apposita norma regolamentare, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

In questo senso l'articolo 2 del vigente "Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI", approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 23 del 23 settembre 1998, stabilisce che, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, la giunta municipale, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso, fissa, con apposito provvedimento, anche per gli anni di imposta pregressa da accertare, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

La giunta municipale, con deliberazione n. 59 in data 23 dicembre 1999, ha approvato i criteri di determinazione dei valori e, quindi, i valori delle zone omogenee;

In seguito con deliberazione della giunta municipale n. 89 del 30.12.2004, si è provveduto ad aggiornare ed approvare i valori delle nuove aree omogenee inserite nella variante n. 01 al P.R.G.C.;

Dal 2004, da un'indagine di mercato tramite analisi degli atti di compravendita e tenuto conto dei valori di riferimento dell'Osservatorio immobiliare nazionale settore urbano redatto dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, si è rilevato che i valori di mercato delle aree edificabili hanno avuto un notevole incremento nei primi anni e un leggero decremento nell'ultimo anno.

Vista anche l'attuale variante n. 02 al P.R.G.C. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 18.12.2009, pubblicata sul B.U.R.P. n. 3 del 21.01.2010, con la quale sono state inserite numerose nuove aree fabbricabili;

Ai fini della determinazione dei valori di aggiornamento delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale, partendo dall'ultimo aggiornamento di dicembre 2004, eseguiti i necessari accertamenti, il sottoscritto Geom. Simonetta Martini, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, redige la seguente tabella:

Nella zona R.P.1, in caso di demolizione dei fabbricati esistenti o in caso di interventi di recupero eseguiti a norma dell'art. 31 comma 1 lettera d)-e)-f) della legge 05.08.1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

Destinazione Urbanistica	Indice	Euro/mq.	Forma Intervento
R.C.1	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.2		45,00	Semplice rilascio
R.C.3	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.3	0,80 mc./mq.	35,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
R.C.3	0,80 mc./mq.	60,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
R.C.4	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.4	0,80 mc./mq.	35,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
R.C.4	0,80 mc./mq.	60,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
R.C.5	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.5	0,50 mc./mq.	40,00	Semplice rilascio
R.C.6	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.7	0,80 mc./mq.	50,00	Semplice rilascio
R.C.7	0,50 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.8	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.9	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.10		45,00	Semplice rilascio
R.C.11	0,80 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
R.C.11	0,50 mc./mq.	40,00	Semplice rilascio
R.C.13	0,80 mc./mq.	40,00	Semplice rilascio
R.C.13	0,50 mc./mq.	35,00	Semplice rilascio
R.C.14	0,80 mc./mq.	20,00	Semplice rilascio
R.C.15	0,80 mc./mq.	20,00	Semplice rilascio
R.C.16	0,80 mc./mq.	20,00	Semplice rilascio
R.C.17	0,80 mc./mq.	20,00	Semplice rilascio
R.P.1		45,00	Rilascio con convenzione
R.P.2		45,00	Semplice rilascio
R.P.3		45,00	Semplice rilascio
A.E.2	0,70 mc./mq.	35,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
A.E.2	0,70 mc./mq.	60,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
A.E.4	0,70 mc./mq.	37,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
A.E.4	0,70 mc./mq.	65,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
A.E.7	0,70 mc./mq.	45,00	Semplice rilascio
A.E.8	0,70 mc./mq.	35,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
A.E.8	0,70 mc./mq.	60,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
A.E.10	0,70 mc./mq.	35,00	Prima Piano Attuativo (PEC)
A.E.10	0,70 mc./mq.	60,00	Dopo Piano Attuativo (PEC)
P.C.2		40,00	Piano Attuativo
P.C.3		35,00	Piano Attuativo
P.C.4		35,00	Piano Attuativo
P.N.			Convenzionato P.I.P. approvato
A.C.		35,00	Piano Attuativo

La valutazione tiene conto dei seguenti elementi:

- Indice edificabile di zona in base alla variante n. 02 di PRG vigente;
- Modalità di intervento edilizio (semplice permesso di costruire o DIA; Piano attuativo prima e dopo);
- Indice di rivalutazione ISTAT;
- Percentuali di incremento presenti nell'Osservatorio immobiliare nazionale settore urbano pubblicato dalla FIAIP.

Dicembre 2009



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Geom. Simonetta MARTINI