

COMUNE DI POGNANO

DELIBERAZIONE N. 95

Codice Ente
10171

Codice materia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: BILANCIO DI PREVISIONE 2010.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI**

L'anno duemilanove, addì undici del mese di dicembre alle ore 11.00 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All' appello risultano:

				PRESENTI	ASSENTI
1	MARCHETTI	EDOARDO	Sindaco	SI	
2	MELOCCHI	SILVIO	Assessore	SI	
3	VAVASSORI	CLAUDIO GIOVANNI	Assessore	SI	
4	ADOBATI	SILVANO	Assessore	SI	
5	GHIDOTTI	CORINNE	Assessore	SI	
TOTALE				05	==

Partecipa il Segretario Comunale **Dott. Garofalo Carmelo** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il **Sindaco Edoardo Marchetti**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs.267/2000, si **esprime parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione.

IL RESP. SERV. TECNICO
F.to dott. Carmelo Garofalo

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 05 del 09.01.2009 con la quale è stata approvata la relazione di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2009;

Atteso che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 446 del 15.12.1997, consente ai Comuni la possibilità di "*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*";

Vista l'allegata relazione tecnica di "Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2010", predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale, la quale si individuano i valori di mercato da applicare alle aree;

Visto il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504;

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Visto il vigente statuto comunale;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi,

DELIBERA

1. Di approvare, per le ragioni esposte in premessa, la determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2010, che si allega quale parte integrante alla presente deliberazione.
2. Di dare atto che la presente deliberazione costituisce allegato al Bilancio di Previsione 2010, ai sensi dell'art. 172 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

RELAZIONE DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2010

1. Considerazioni tecnico-economiche.

E' opportuno precisare quanto segue.

I valori dei terreni, come noto, presentano una elevata variabilità nell'ambito del territorio e ciò è in funzione di una serie di elementi quali la destinazione urbanistica e l'ubicazione spaziale. Occorre preliminarmente osservare la scarsità di dati statistici relativi ai valori di mercato dei terreni edificabili poiché i listini del settore immobiliare presentano, di norma, i soli valori dei fabbricati. Il complesso delle compravendite immobiliari genera un mercato che sotto il profilo statistico presenta fasi di crescita, di stagnazione e di declino, in funzione di una serie di elementi (la congiuntura economica, la situazione politico amministrativa, i costi di urbanizzazione, la particolare ubicazione) che nel loro complesso orientano i comportamenti dei "consumatori" e contribuiscono a delineare il cosiddetto "ciclo" immobiliare e quindi il valore intrinseco delle aree edificabili.

Occorre rammentare che il mercato dei terreni edificabili è altresì influenzato dalla pianificazione urbanistica locale. Il tendenziale esaurimento delle aree edificabili, vuoi per mancanza di disponibilità sul territorio di nuovi terreni potenzialmente edificabili vuoi per le previsioni del nuovo strumento urbanistico (contenimento dell'offerta) genera un inevitabile aumento dei prezzi dei beni disponibili, di contro una disponibilità maggiore genera una diminuzione dei prezzi..

Altro dato utile al fine della determinazione del valore delle aree, è rappresentato dai valori medi delle compravendite di terreni trasmesse al Comune dal notaio rogante ai sensi dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985 n.47.

2. Individuazione delle aree edificabili come definite dal P.G.T. approvato.

Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di azionamento del PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 20.04.2009, con particolare riferimento al Documento di Piano (ambiti di trasformazione) ed al Piano delle Regole (ambiti consolidati e da consolidare).

Dette aree sono ben evidenziate nelle tavole di azionamento del P.G.T. con opportuna retinatura.

3. Criteri per la valutazione dell'area.

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art.5 del D.Lgs. n.504/92 il valore delle aree edificabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore delle aree edificabili viene determinato sul *valor medio* parametrato in base alla media aritmetica dei valori rilevati in ogni singolo ambito territoriale relativi ad un'area edificabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale.

4. Determinazione del valore medio per l'anno 2010 e parametri di valutazione delle aree.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse:

- valutate attentamente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche;
- raccolte tutte le informazioni disponibili necessarie;
- esaminata la situazione territoriale così come pianificata dal P.G.T. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 20.04.2009;

si ritiene che il probabile *valor medio limite*, che si ottiene nelle zone degli- ambiti ad impianto urbanistico consolidato, risulti essere pari ad € 150,00 al metro quadrato di superficie edificabile.

Il *valor medio limite* di cui al precedente punto viene parametrato rispetto ad ogni singolo ambito tenendo conto essenzialmente di due diversi fattori:

- a. destinazione d'uso prevista dal Piano di Governo del Territorio;
- b. potenzialità edificatoria prevista in base agli indici volumetrici definiti dal P.G.T.

5. Tabella dei valori medi delle aree edificabili.

La quantificazione dei valori di mercato per l'anno 2010 delle aree in base all'ambito di azionamento viene riportata nelle tabelle che seguono:

VALORI DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2010			
Ambito territoriale	Valori al mq	Ip(mq/mq)	
Ambiti città consolidata residenziale a media densità	€ 150,00		
Ambiti città consolidata residenziale a alta densità	€ 150,00	0.5mq. / mq.	
Ambiti città consolidata prevalentemente polifunzionale	€ 150,00	0.5mq. / mq.st	
Ambiti città consolidata prevalentemente artigiana produttiva	€ 110,00	0.5mq. / mq.	
Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo	€ 100,00	0.33 mq./mq.	
Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo n.6 della scheda d'ambito	€ 75,00	0.25 mq./mq.	
Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo n.7 della scheda d'ambito	€ 136,00	0.45 mq./mq.	
Ambiti della città da consolidare produttivi soggetti a piano attuativo	€ 92,00	0.55 mq./mq.	

Pognano 04 Dicembre 2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
