

COMUNE DI RIALTO

(Provincia di Savona)



DETERMINAZIONE SINDACALE N. 8 DEL 15/02/2014

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). APPROVAZIONE STIMA E PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI.

IL SINDACO

PREMESSO:

- che l'art. 13 del D.L. 201/2011 (convertito in Legge 214/2011) ha disposto l'applicazione anticipata "in via sperimentale" dal 2012 dell'imposta municipale propria (detta IMU);
- che la disciplina dell'IMU in più parti riprende e ripropone la normativa dell'imposta che sostituisce (ICI);
- che il comma 3 del suddetto articolo 13 recita: "la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5, 6 del DLgs 504/1992 e dei commi 4 e 5 del presente articolo";
- che il comma 5 dell'articolo 5 del DLgs 504/1992 dispone che, per le aree fabbricabili, il valore dell'immobile sia 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 eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

DATO ATTO che l'art. 1, comma 703, della Legge di Stabilità per l'anno 2014, n° 147 del 27/12/2013, lascia invariata la disciplina sugli immobili diversi dall'abitazione principale;

RICHIAMATA la relazione sulla determinazione dei valori redatta dal Tecnico Incaricato Geom. Alberto CASANOVA, allegata alla presente Determinazione Sindacale;

RAVVISATA la necessità di procedere alla determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU alla data del 01.01.2014, al fine di facilitare gli adempimenti connessi al versamento dell'imposta municipale propria (IMU) e consentire l'espletamento dell'attività di controllo;

RITENUTO il criterio individuato idoneo a determinare in via definitiva il valore venale in comune commercio delle aree edificabili nel Comune di Rialto;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n° 267/2000;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n° 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il T.U. n° 267/2000;

DETERMINA

- 1) Di approvare l'allegata relazione sulla determinazione dei valori redatta dal Tecnico Incaricato Geom. Alberto CASANOVA, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare, ai fini dell'applicazione dell'IMU 2014 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili riportati nella relazione di cui al punto n° 1;
- 3) Di dare atto che:
 - il valore di vendita applicato agli edifici corrisponde al valore di mercato ricavato dalle ricerche eseguite sull'edilizia residenziale e sulle aree produttive;
 - i suddetti valori sono stati definiti sulla base dei parametri e delle caratteristiche delle zone rilevati nel 1° semestre 2013 e che il valore è quello vigente al 1° gennaio 2014;
 - i suddetti valori si applicano a tutte le aree edificabili presenti nel territorio comunale di Rialto comprese quelle destinate ad insediamento produttivo;
 - il metodo di stima applicato rispetta i parametri di cui al D. Lgs n. 504/92;
- 4) di dare atto che i valori stabiliti per l'anno 2014 varranno anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente.

IL SINDACO
F.to (Silvio Casanova)

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL T.U.E.L. – D.LGS 267/2000 E S.M.I.

REGOLARITA' TECNICA: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA ESPRESSO PARERE:

FAVOREVOLE

Rialto, li 15/02/2014

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to (Dott. Silvano Ferrando)**

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL T.U.E.L. – D. LGS. 267/2000 E S.M.I.

REGOLARITA' CONTABILE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO HA ESPRESSO PARERE:

FAVOREVOLE

Rialto, li 15/02/2014

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO F.F.
F.to (Dott. Silvano Ferrando)**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Rialto, li 20/02/2014

**IL MESSO COMUNALE
F.to (Rag. Luca Canepa)**

OGGETTO: Stima a valore di mercato aree fabbricabili per applicazione IMU.

AREE FABBRICABILI RESIDENZIALI

In riferimento all'oggetto si è utilizzato il metodo della stima a valore di mercato assumendo quale valore di riferimento la media riferita alle abitazioni civili risultante dalla banca dati della quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2013 – semestre 1). Tale valore è di €/mq 945,00 riferito alla superficie lorda.

Per meglio definire i valori in base alla potenzialità edificatoria delle aree (tenendo conto delle misure di salvaguardia del PUC) si è proceduto ad effettuare calcoli relativi alle seguenti zone CT:

1. CT2, CT5, CT11, CT12, CT14, CT15, CT16, CT17 aventi indice di edificabilità fondiaria di 0,10 mc/mq senza lotto minimo;
2. CT3, CT4, CT6, CT8 aventi indice di edificabilità fondiaria di 0,20 mc/mq con lotto minimo di 1600 mq;
3. CT1, CT9 e CT10 realizzabili con PUO ed aventi indice di edificabilità fondiaria di 0,20 mc/mq con lotto minimo di 1600 mq.

Le caratteristiche intrinseche delle zone vengono considerate omogenee tra loro anche in base alla ridottissima capacità edilizia riscontrata negli ultimi tempi.

Di seguito si riportano i calcoli per ogni gruppo di riferimento ipotizzando un taglio di alloggio pari a 300 mc (cioè 100 mq) e di un valore dell'area pari al 20% del valore dell'immobile:

Gruppo 1

Per realizzare 100 mq occorrono 3000 mq di terreno.

Valore immobile = Sup. lorda x prezzo di mercato = 100 mq x 945,00 €/mq = 94500 €

Valore complessivo dell'area = 94500 € x 20% = 18900 €

Valore a mq dell'area = 18900 € / 3000 mq = 6,30 €/mq

Gruppo 2 e 3

Per realizzare 100 mq occorrono 1600 mq di terreno.

Valore immobile = Sup. lorda x prezzo di mercato = 100 mq x 945,00 €/mq = 94500 €

Valore complessivo dell'area = 94500 € x 20% = 18900 €

Valore a mq dell'area = 18900 € / 1600 mq = 11,81 €/mq

AREE PRODUTTIVE

Le aree produttive sono individuate nel Piano Urbanistico Comunale nelle zone AR-P, le quali hanno rapporto di copertura massimo di 0,20 mq/mq con lotto minimo di 2000 mq. Il valore a mq dell'immobile, non disponendo di alcun dato reale e recente riferito alla zona, è stato assunto prudenzialmente pari a 200,00 €/mq, in considerazione della posizione non particolarmente appetibile delle zone.

Di seguito si riportano i calcoli necessari per effettuare una stima a valore di mercato ipotizzando un valore dell'area pari al 20% del valore dell'immobile produttivo:

Per realizzare 400 mq (lordi) occorrono 2000 mq di terreno.

Valore immobile = Sup. lorda x prezzo di mercato = 400 mq x 200,00 €/mq = 80000 €

Valore complessivo dell'area = 200000 € x 20% = 16000 €

Valore a mq dell'area = 16000 € / 2000 mq = 8,00 €/mq

CONSIDERAZIONI FINALI

Considerata la particolare situazione proprietaria e morfologica dei terreni di Rialto si potrà prevedere, su istanza motivata del proprietario, una riduzione del 50% del valore calcolato.

Si ritiene che tale riduzione potrà applicarsi nei seguenti casi:

- ampia parcellizzazione delle proprietà;
- non raggiungimento del lotto minimo ove previsto;
- particolare acclività del terreno;
- particolare difficoltà di accesso e allaccio ai sottoservizi;
- particolare difficoltà di realizzazione causata dalla disposizione molto dispersa dei mappali all'interno della zona;
- situazione di proprietà residuale che non permette edificazione alcuna.

Il Responsabile del Procedimento
F.to (Geom. Alberto CASANOVA)

Il Responsabile del Servizio Tecnico
F.to (Dott. Silvano FERRANDO)