



COMUNE DI TERRALBA

(Provincia di Oristano)

2° SERVIZIO

ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Unità Operativa

Progettazione, LL.PP. e Iniziative Comunitarie

2° SERVIZIO - ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Unità Operativa : Progettazione , LL.PP. ed Iniziative Comunitarie

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

ANNO 2017

RELAZIONE

Terralba, lì 31.08.2016

Il Responsabile del 2° Servizio
Aspetto ed Utilizzazione del Territorio
(Geom. Romano Pitzus)

PREMESSO CHE:

- il D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l’articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n° 504/1992 (già istitutivo dell’ICI);
- la norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che “un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”;
- l’articolo 5, comma 5, sempre del D.Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell’ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell’area fabbricabile, alla quale applicare l’aliquota d’imposta, è costituita dal “valore 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. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, 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.

RICHIAMATO l’art. 6 comma 6 lett. a) del Regolamento Comunale per l’applicazione dell’Imposta Unica Comunale approvato con delibera del C.C. n. 11 del 08.07.2014.

RILEVATO CHE:

- il Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino regionale, con Deliberazioni n. 1 del 31.03.2011 (BURAS 28.04.2011), n. 1 del 23.06.2011 (BURAS 15.07.2011) e n. 1 del 3.09.2011 e n. 1 del 05.12.2013 (BURAS n. 57 del 19.12.2013), ha adottato il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), vincolando quasi interamente le aree edificabili del centro abitato di Terralba con tutta una serie di restrizioni che di, fatto, inibiscono quasi totalmente la possibilità di edificare nelle aree libere;
- le aree edificabili del centro abitato di Terralba ricadenti nelle zone vincolate dal P.S.F.F., subiscono una diminuzione del proprio valore venale.

VISTA la deliberazione della G.C. n. 011 del 19.01.2016 con la quale si sono determinati per l’anno 2016 i valori medi venali delle aree edificabili.

RILEVATO CHE ai fini della predisposizione del Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2017/2019 e del conseguente bilancio di previsione 2017/2019, da adottarsi entro l’anno in corso, necessita provvedere ad aggiornare anche i valori venali delle aree edificabili stabiliti per l’anno 2017 su cui si fonda la determinazione delle entrate previste derivanti dalla IUC nonché il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per tale annualità.

CONSIDERATO CHE dall’ultimo aggiornamento effettuato gli atti notarili che concorrerebbero a determinare le nuove medie dei valori delle aree edificabili non sono in numero tale da poter avere un dato significativo.

RITENUTO più opportuno, per quanto sopra, aggiornare i valori venali delle aree edificabili previsti per l’anno 2017 prendendo in considerazione l’incremento ISTAT (riferimento Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati) considerando il periodo dicembre 2015 (dato dell’ultimo aggiornamento) – luglio 2016 (ultimo dato disponibile alla data odierna).

RILEVATO CHE dalle verifiche effettuate sul sito dell'Istat il coefficiente di rivalutazione tra il mese di dicembre del 2015 e il mese di luglio 2016 è pari a 1,001.

EFFETTUATI gli aggiornamenti dei valori sulla base del suddetto coefficiente di rivalutazione come risultante dalla tabella sottostante

AREE EDIFICABILI	2017 Senza Vincoli		2017 Con Vincoli zona Hi4	
	Terralba	T.M.	Terralba	T.M.
Centro Storico A*	€ 103,94		€ 31,18	
Centro Storico A1	€ 103,94		€ 31,18	
Zona Completamento B	€ 120,41	€ 90,57	€ 36,12	
Zona Completamento B* dotata di piano attuativo	€ 120,41		€ 36,12	
Zona Completamento B* senza piano attuativo	€ 48,37		€ 14,51	
Zona Espansione C dotata di piano attuativo	€ 107,04	€ 90,57	€ 32,11	
Zona Espansione C senza piano attuativo	€ 20,58	€ 16,47	€ 6,17	
Zona D dotata di piano attuativo – Escluso il PIP	€ 69,98	€ 58,66	€ 20,99	
Zona D senza piano attuativo – Escluso il PIP	€ 18,53	€ 18,53	€ 5,56	
Zona D3 – PIP lotti urbanizzati	€ 9,40			
Zona D3 – PIP aree non ancora espropriate	€ 3,08			
Zona G dotata di piano attuativo	€ 58,66	€ 58,66	€ 17,60	
Zona G senza piano attuativo	€ 6,18	€ 6,18	€ 1,85	

PER QUANTO SOPRA, per l'anno 2017, si ritiene opportuno applicare i valori venali come sopra calcolati, arrotondati all'euro come da tabella sottostante, fatta salva comunque la possibilità di effettuare un aggiornamento degli stessi con riferimento al mese di dicembre 2016 qualora il coefficiente di rivalutazione ISTAT a tale mese dovesse determinare una variazione importante dei valori sopra calcolati.

AREE EDIFICABILI	2017 Senza Vincoli		2017 Con Vincoli zona Hi4	
	Terralba	T.M.	Terralba	T.M.
Centro Storico A*	€ 104,00		€ 31,00	
Centro Storico A1	€ 104,00		€ 31,00	
Zona Completamento B	€ 120,00	€ 91,00	€ 36,00	
Zona Completamento B* dotata di piano attuativo	€ 120,00		€ 36,00	
Zona Completamento B* senza piano attuativo	€ 48,00		€ 15,00	
Zona Espansione C dotata di piano attuativo	€ 107,00	€ 91,00	€ 32,00	
Zona Espansione C senza piano attuativo	€ 21,00	€ 16,00	€ 6,00	
Zona D dotata di piano attuativo – Escluso il PIP	€ 70,00	€ 59,00	€ 21,00	
Zona D senza piano attuativo – Escluso il PIP	€ 19,00	€ 19,00	€ 6,00	
Zona D3 – PIP lotti urbanizzati	€ 9,00			
Zona D3 – PIP aree non ancora espropriate	€ 3,00			
Zona G dotata di piano attuativo	€ 59,00	€ 59,00	€ 18,00	
Zona G senza piano attuativo	€ 6,00	€ 6,00	€ 2,00	

Terralba, lì 31.08.2016

Il Responsabile del 2° Servizio
Assetto ed Utilizzazione del Territorio
(Geom. Romano Pitzus)