

UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO COMUNE DI OSSANA

Ossana, 22 aprile 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMETRI AREE EDIFICABILI 2015 AI FINI DELL'ATTIVITÀ D'ACCERTAMENTO IMIS

L'articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014, nonché l'articolo 3 del vigente Regolamento IMIS (Imposta Immobiliare Semplice), stabilisce che la Giunta (il Consiglio) Comunale deve determinare, ai fini dell'attività di accertamento, valori massimi relativamente alle aree fabbricabili, in base ai criteri e parametri ivi indicati ed ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.L.vo n. 504/1992 e s.m. come richiamato dallo stesso articolo 6 comma 6 della L.P. n. 14/2014 che ha istituito l'IMIS.

Identica previsione (ma in forma di facoltà e non di obbligo per il Comune) era prevista anche dal Regolamento comunale I.C.I. (Imposta comunale sugli Immobili), ed in quello IMUP (Imposta Municipale propria).

Negli anni di applicazione dell'I.C.I. i valori di riferimento per l'attività di controllo sui versamenti relativi alle aree edificabili sono stati determinati a più riprese dal Consiglio con delibera n. 35 dd 29 dicembre 2003 e dalla Giunta Comunale, e da ultimo nel 2012 con la deliberazione n. 36 dd. 14 maggio 2012.

In sede di applicazione per gli anni pregressi delle deliberazioni (ai fini I.C.I. ed IMUP) si è potuto constatare che la metodologia utilizzata non ha sempre dato risultati positivi, non riuscendo a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori di mercato con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari, pertanto si ritiene a questa sede di sostituire la scelta tra valore minimo e massimo fatta con la citata deliberazione con l'introduzione di parametri di riduzione dei valori di mercato basati su fattispecie oggettive.

Ai fini dell'attuazione dell'art. 3 del Regolamento IMIS, e quindi della determinazione del valore delle aree edificabili e dei parametri e criteri previsti dalla normativa in parola, e finalizzati all'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, si svolgono ora di seguito le seguenti considerazioni e valutazioni tecniche, predisposte congiuntamente dai due Uffici firmatari della presente relazione ciascuno per la propria sfera di competenza.

Come già evidenziato, i valori ed i parametri da ultimo adottati sono riferiti al periodo d'imposta I.M.U.P. 2012-2013 e 2014. Rispetto a tale determinazione, è ora possibile svolgere le seguenti valutazioni tecniche:

- ▲ *La metodologia e le fonti di cognizione.* Il mercato immobiliare ha subito un rallentamento a causa del perdurare della crisi economica e ciò comporta una flessione dei prezzi di compravendita degli immobili che si trasferisce soprattutto sul valore venale dei terreni edificabili, dato che gli altri costi di produzione del settore immobiliare (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, alti tassi di interesse e stretta del credito concesso alle famiglie e alle imprese a causa della carente liquidità del sistema finanziario ecc...) presentano, come è noto un andamento crescente;

- ▲ Per il calcolo dei nuovi valori è stata presa come riferimento la tabella approvata dalla Giunta comunale con deliberazione n. 36 di data 14/05/2012 e su questa sono stati rivisti alcuni parametri di riferimento quali contratti di compravendita, donazioni e successioni, lo stato del mercato immobiliare e la sua evoluzione intervenuta tra l'ultima adozione di valori e la data di questa relazione. Per la costruzione di questi valori, come in passato, è stato tenuto conto delle varie destinazioni urbanistiche. Rispetto al passato sono state previste alcune nuove fattispecie come i fabbricati in ristrutturazione, F3/F4, verde pubblico, verde privato e le aree parcheggio pubblico.
- ▲ I parametri e criteri di riduzione dei valori: Facendo riferimento ai contenuti dell'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 (ICI/IMUP) come richiamati dall'articolo 6 comma 4 e comma 6 della L.P. n. 14/2014, si ritiene di introdurre dei criteri di riduzione dei valori per le singole caratteristiche che deprezzano il valore delle aree come analiticamente indicato nell'allegata tabella.

Nelle schede allegate si evidenzia la proposta formulata, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS
Paride Andreotti

IL RESPONABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Luca Delpero

COMUNE DI OSSANA			
VALORI AREE EDIFICABILI IMIS 2015			
DESTINAZIONE URBANISTICA	INDICE DI EDIFICABILITA'	AREE LOTTIZZATE E COMPLETAMENTO	AREE LOTTIZZATE ANTE LEGGE GILMOZZI
<u>AREE IN CENTRO STORICO</u>		Ö 100,00	
<u>ZONE RESIDENZIALI TIPO A</u>	1,00 mc/mq	Ö 180,00	Ö 210,00
<u>ZONE RESIDENZIALI TIPO B/C</u>	1,50 mc/mq	Ö 210,00	Ö 250,00
<u>ZONE RESIDENZIALI TIPO D</u>	2,00 mc/mq	Ö 250,00	Ö 290,00
<u>ZONE ALBERGHIERE</u>		Ö 160,00	
<u>ZONE PER ATTREZZATURE RICETTIVE CAMPEGGI</u>		Ö 90,00	
<u>ZONE PRODUTTIVE</u>		Ö 60,00	
<u>ZONE ATTREZZATURE DI SERVIZIO/SPORTIVE</u>		Ö 60,00	
<u>P.A.F.S. 4</u> <u>PIANI ATTUATIVI A PREVALENZA PRODUTTIVA</u>	.	Ö 60,00	
<u>P.A.F.G. 1 COMP. 1 // P.A.F.S. 1</u> <u>PIANI ATTUATIVI A PREVALENZA ATTIVITA DI SERVIZIO E PUBBLICO</u>		Ö 60,00	
<u>P.A.F.G. 1 COMP. 2 È 3 // P.A.F.S. 2-3</u> <u>PIANI ATTUATIVI MISTI (RESIDENZIALE - COMMERCIALE - ALBERGHIERO)</u>		Ö 180,00	
<u>AREE FABBRICATI F3/F4 ZONE RESIDENZIALI ABITATIVE</u>		Ö 480,00	
<u>AREE FABBRICATI F3/F4 ZONE PRODUTTIVE</u>		Ö 240,00	
<u>AREE FABBRICATI IN RISTRUTTURAZIONE</u>		Ö 480,00	
<u>VERDE PUBBLICO</u>		Ö 20,00	
<u>VERDE PRIVATO</u>		Ö 100,00	
<u>AREE PARCHGGIO PUBBLICO</u>		Ö 60,00	

CRITERI E PARAMETRI PER LA PERSONALIZZAZIONE DEI VALORI	
DESCRIZIONE	% RIDUZIONE
Presenza di vincoli che limitano l'edificabilità per la durata del vincolo (tralicci, elettrodotti, zone di salvaguardia per strade, ferrovie, ecc.)	20%
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza pubblica)	10%
Carenza strumenti urbanistici di attuazione (competenza privata)	10%
Graduazione del valore rispetto alle fasi di approvazione del PRG (o variante)	10%
Superficie della particella inferiore al lotto minimo (escluso il caso di lottizzazione o strumento di attuazione analogo)	20%
Rischio idrogeologico e franoso (non assoluto)	10%
NB: la riduzione del valore è cumulabile per le singole fattispecie.	