

**UFFICIO TRIBUTI E UFFICIO TECNICO**  
**COMUNE DI OSSANA**

Ossana, 09.03.2016

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALORI E PARAMENTRO AREE EDIFICABILI 2016 AI FINI  
DELL'ATTIVITA' DI 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 nelle aree fabbricabili, in base a 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 d.d. 29 dicembre 2003 e dalla Giunta Comunale, nel 2012 con deliberazione n. 36 d.d. 14 maggio 2012 e per quanto da ultimo nel 2015 con la deliberazione n. 40/2015 d.d. 27.04.2015.

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 continua a subire un rallentamento a causa del perdurare della crisi economica e ciò comporta un ulteriore 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. 45/2015 di data 27.04.2015 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. Si ritiene pertanto alla luce di quanto sopra descritto e rideterminare i valori prevedendo una riduzione di circa il 10%.
- ❖ *I parametri e i 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.

Nella scheda allegata si evidenzia la propria formulata, in base alla metodologia ed agli elementi sopra illustrati.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IMIS

Paride Andreotti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Luca Delpero

