

**COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA**



ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 35 Del 26 Marzo 2009

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI 2009 - VALORI DI RIFERIMENTO AREE
FABBRICABILI**

Il giorno **26 Marzo 2009** alle ore **15:30** nel Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge,
si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti gli assessori
contrassegnati:

Sindaco	1)	FRANCESCHINI MORENO	[X]
Vice Sindaco	2)	VITTOLO SANDRA	[X]
Assessore	3)	MARIOTTI FABIO	[X]
Assessore	4)	FERRINI STEFANO	[X]
Assessore	5)	ANTONELLI ALESSIO	[X]
Assessore	6)	BARONI CATERINA	[X]
Assessore	7)	LORENZI ROBERTO	[]
Assessore	8)	CIPOLLI PAOLO	[X]
Assessore	9)	VILLANI GIOVANNI	[]

Risultano assenti N° 2 componenti.

Presiede la Giunta **FRANCESCHINI MORENO** nella qualità di **SINDACO**
Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE DE PRIAMO SALVATORE**.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'articolo 6, comma 6, del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili" di cui alla Deliberazione C.C. n. 10 del 26.4.2007 (d'ora innanzi "Regolamento ICT"), che testualmente recita:

"La Giunta Comunale determina 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; per le relative stime possono essere presi a riferimento i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Le relative deliberazioni sono adottate annualmente entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione; detta deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, ha effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento".

vista la propria deliberazione n. 58 del 29.5.2008, con la quale si dava prima attuazione di tale disposizione;

preso atto che tale deliberazione si è dimostrata efficace riferimento per l'autoliquidazione dell'ICI relativa ai terreni edificabili e che pertanto è opportuno riprendere e ove possibile sviluppare i criteri e le metodologie estimative in essa contenute, ed in particolare:

• prendere a base il vigente "Regolamento urbanistico – Norme tecniche di attuazione", di cui alla Deliberazione C.C. n. 45 del 20.12.2005 (d'ora innanzi "NTA Reg. Urb.");

• prendere a riferimento la "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2008 – semestre 2 – provincia di Pisa – Comune di Cascina", visibile al sito www.agenziaterritorio.it (d'ora innanzi "Osservatorio") contenente specificamente i valori dei fabbricati, ripartiti per zone e tipologie;

• stabilire l'equivalenza tra le diverse "destinazioni" (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e "tipologie" (abitazioni, ville, negozi, uffici, capannoni, laboratori) dell'Osservatorio e le "zone urbanistiche" (B1, B2, C, D ins. prod. esistenti/di nuova edificazione/sparsi), del vigente Regolamento Urbanistico, anche attraverso il calcolo di medie tra le varie tipologie non abitative diversificate a fronte delle diverse tipologie interne alla tipologia "D";

• dare in proposito atto che di non tutte le tipologie di "area fabbricabile" ai sensi dell'art. 2, lett. b) del D.Lgs. 504/1992 è possibile fornire una stima rispettosa delle finalità della presente deliberazione (in particolare il perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso) in quanto non adatte ad essere ricondotte ad un "valore venale in comune commercio" se non caso per caso (come le aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico o quelle pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero art. 20 e 21 NTA Reg. Urb.);

• fornire una stima delle aree per insediamenti produttivi di nuova edificazione (art. 27 NTA Reg. Urb.) anche per la zona rurale di pianura (non quotata dall'Osservatorio in quanto tutt'ora priva di insediamenti rilevabili), prendendo a riferimento i valori di aree quotate aventi la stessa destinazione abbattendo il 25% tenuto conto delle loro attuali condizioni;

• utilizzare l'ulteriore ripartizione dei valori nelle quattro zone omogenee già individuate dall'Osservatorio (CASCINA/Capoluogo; Suburbana/MARCIANA, S. BENEDETTO, S. FREDIANO, VISIGNANO, S. PROSPERO, S. GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S. SISTO, MUSIGLIANO, RIPOI, TIGNANO; Suburbana/Latignano; RURALE/ Zona di pianura), menzionando nella descrizione tutte le frazioni effettivamente in esse ricomprese e verificabili dalla stessa cartografia dell'Osservatorio;

preso altresì atto che, stante la moderazione delle stime, tipica dell'Osservatorio, lo "scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso" che la normativa in materia espressamente si

prefigge (art. 59, lett. g), D.Lgs. 446/1997; ripreso letteralmente dal "Regolamento ICT") è pienamente rispettato anche senza istituire coefficienti generali di abbattimento, opportuni qualora fossero stati presi a base valori più alti;

ritenuto viceversa opportuno mantenere due coefficienti di abbattimento già previsti dalle precedenti deliberazioni in materia, applicabili esclusivamente alle zone urbanistiche "B1":

- 0,8 per le aree non collegate funzionalmente e direttamente a pubblici servizi;
- 0,5 per le aree di dimensioni esigue, tali da rendere impossibile l'utilizzo diretto se non tramite asservimento della capacità edificatoria e/o accorpamento con aree limitrofe;

visto il D.M. del 13/12/08 che ha prorogato al 31 marzo 2009 l'approvazione del Bilancio di Previsione 2009 per gli Enti Locali;

visto il parere reso in conformità dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, qui allegato (all. n. 1);

a voti unanimi,

DELIBERA

1) di determinare con riferimento alla annualità ICI 2009 per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, come da tabella dettagliata allegata alla presente deliberazione (all. n. 2);

2) di dare atto che tale determinazione limita il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

3) di dare altresì atto che le tipologie menzionate nella tabella non esauriscono le tipologie di "area fabbricabile" ai sensi dell'art. 2, lett. b) del D.Lgs. 504/1992;

4) di dare atto che il presente provvedimento viene comunicato contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

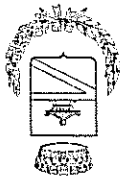
LA GIUNTA COMUNALE

a voti unanimi,

DELIBERA

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.00.

Comune di Cascina



MACROSTRUTTURA ECONOMICO FINANZIARIA

SERVIZIO ENTRATE

PARERE ART. 49 D.Lgs. 267/2000

Il sottoscritto Dott. Miro Berretta - Responsabile del Servizio Entrate, Patrimonio, Inventari,

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto:

IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI 2009 - VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI

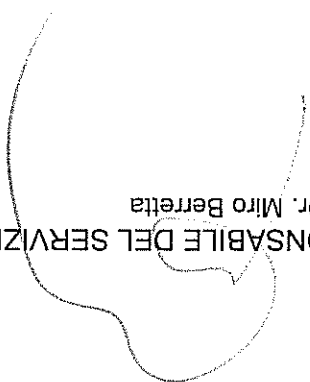
Visto l'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

ESPRIME

- Parere favorevole all'adozione di detta deliberazione, relativamente alla regolarità tecnica;

Cascina, 23 marzo 2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dr. Miro Berretta



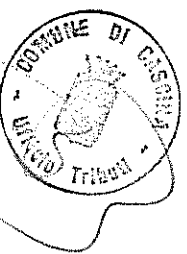
ALLEGATO N. 1
alla Deliberazione
n. 35
del 29-03-2009
Il Segretario Generale

Att. 1

COMUNE DI CASCINA – I.C.I. 2009 – VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI
 art. 59, lett. g), D.Lgs. 446/1997; articolo 6, comma 6, del “Regolamento I.C.I.” di cui alla Deliberazione C.C. n. 10 del 26.4.2007

AREE RESIDENZIALI

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	NOTE
(ai sensi del Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione)	CASCINA/Capoluogo	Suburbana/ RIPOLI, S.SISTO, MUSIGLIANO, PETTORI, BADIA, MONTIONE, TTIGNANO, VISIGNANO, S.LORENZO ALLE CORTI, ZAMBRA, NAVACCHIO, LAIANO, CASCIAVOVA, S.PROSPERO, S.LORENZO A PAGNATICO, S.FREDIANO, S.ANNA, S.GIORGIO, S.CASCIANO, S.FREDIANO A SETTIMO, S.BENEDETTO, MARCIANA.	Suburbana/LATIGNANO	RURALE/ Zona di pianura ARNACCIO, STEFANO A MACERATA, CHIESANUOVA, VICARELLO	<p align="center"> ALLIBERATO N. <u>2</u> alla Deliberazione <u>GC</u> del <u>26.08.2008</u> Il Segretario Comunale <u>[firma]</u> </p>
B1 Residenziale di completamento (art. 25)	136,00 EURO / mq	139,00 EURO / mq	110,00 EURO / mq	119,00 EURO / mq	Sono applicabili i seguenti coefficienti di abbattimento: 0,8 per le aree non collegate funzionalmente e direttamente a pubblici servizi; 0,5 per le aree di dimensioni esigue, tali da rendere impossibile l'utilizzo diretto se non tramite asservimento della capacità edificatoria e/o accorpamento con aree limitrofe.
B2 Lotti Liberi (art. 25)	169,00 EURO / mq	176,00 EURO / mq	137,00 EURO / mq	151,00 EURO / mq	Il valore va ulteriormente moltiplicato per il rapporto: Volume edificabile massimo/ Superficie territoriale
C Aree di nuovo impianto	104,00 EURO / mq	107,00 EURO / mq	83,00 EURO / mq	88,00 EURO / mq	

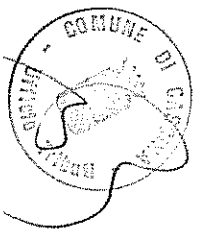


Att. 2

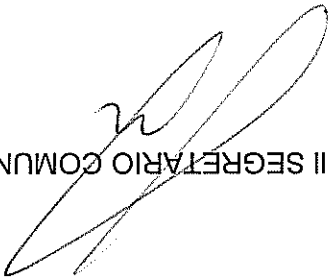
COMUNE DI CASCINA – I.C.I. 2009 – VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI
 art. 59, lett. g), D.Lgs. 446/1997; articolo 6, comma 6, del “Regolamento I.C.I.” di cui alla Deliberazione C.C. n. 10 del 26.4.2007

AREE NON RESIDENZIALI

ZONA URBANISTICA	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	VALORE DI RIFERIMENTO	NOTE
(ai sensi del Regolamento Urbanistico - Norme Tecniche di Attuazione)	CASCINA/Capoluogo	Suburbana/ RIPOLI, S.SISTO, MUSIGLIANO, PETTORI, BADIA, MONTIONE, TITIGNANO, VISIGNANO, S.LORENZO ALLE CORTI, ZAMBRA, NAVACCHIO, LAIANO, CASCIAVOLA, S.PROSPERO, S.LORENZO A PACNATICO, S.FREDIANO, S.ANNA, S.GIORGIO, S.CASCIANO, S.FREDIANO A SETTIMO, S.BENEDETTO, MARCIANA,	Suburbana/LATIGNANO	RURALE/ Zona di pianura ARNACCIO, STEFANO A MACERATA, CHIESANUOVA, VICARELLO	
D Inseadimenti produttivi esistenti (art. 27)	85,00 EURO / mq	97,00 EURO / mq	65,00 EURO / mq	non quotati (determinare il valore caso per caso)	
D Inseadimenti produttivi di nuova edificazione (art. 27)	70,00 EURO / mq	78,00 EURO / mq	48,00 EURO / mq	43,00 EURO / mq	
D Inseadimenti produttivi sparsi	21,00 EURO / mq	21,00 EURO / mq	16,00 EURO / mq	non quotati (determinare il valore caso per caso)	
F aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico (art. 20)	non quotati (determinare il valore caso per caso)	non quotati (determinare il valore caso per caso)	non quotati (determinare il valore caso per caso)	non quotati (determinare il valore caso per caso)	



II SEGRETARIO COMUNALE



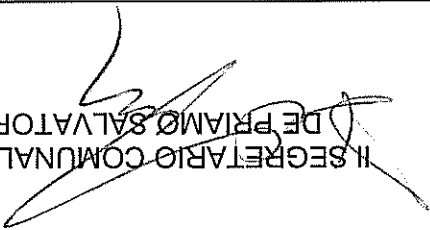
24 APR. 2009



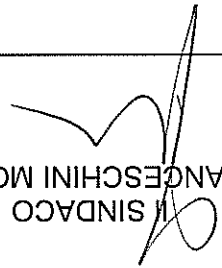
ESECUTIVA il 16/4/09 ai sensi di Legge previa pubblicazione all'Albo Pretorio dal 06/04/09 al 21/04/09 senza opposizioni.

Iniziata la pubblicazione il 06 APR. 2009 Rep. N. 409/D

II SEGRETARIO COMUNALE
DE PRIMO SALVATORE



II SINDACO
FRANCESCINI MORENO



Il presente verbale è stato approvato e qui di seguito sottoscritto: