

COMUNE DI CASCINA PROVINCIA DI PISA



ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 58 Del 29 Maggio 2008

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

Il giorno 29 Maggio 2008 alle ore 16:30 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:

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

Risultano assenti N° 1 componenti.

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

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- 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 ICI"), 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";

- il vigente "Regolamento urbanistico - Norme tecniche di attuazione", di cui alla Deliberazione C.C. n. 45 del 20.12.2005 (d'ora innanzi "Regolamento Urbanistico");

- presa a riferimento la "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2007 - semestre 2 - provincia di Pisa - Comune di Cascina", visibile al sito www.agenzia-territorio.it (d'ora innanzi "Osservatorio") contenente specificamente i valori dei fabbricati, ripartiti per zone e tipologie;

- preso atto delle stime effettuate dal Servizio Entrate e Patrimonio (conservate agli atti del medesimo) sulla base dell'esperienza in materia di stima di terreni, consolidatasi in numerosi atti amministrativi fondati su stime/valutazioni di congruità del valore di aree edificabili (accertamenti ICI su terreni edificabili, cessioni di patrimonio pubblico, acquisto beni immobili, ecc.);

- valutato particolarmente funzionale allo scopo della presente deliberazione l'equivalenza stabilita tra le diverse "destinazioni" (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e "tipologie" (abitazioni, ville, negozi, 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";

- dato in proposito atto che non di tutte le tipologie di "area fabbricabile" ai sensi dell'art. 2, lett. b) del D.Lgs. 504/1992 è stato possibile fornire una stima che fosse 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, ad esempio, le aree per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico);

- ritenuto in particolare opportuna l'ulteriore ripartizione dei valori in quattro zone omogenee già individuate dall'Osservatorio (CASCINA/Capoluogo; Suburbana/MARCIANA, S.BENEDETTO, S.FREDDIANO, VISIGNANO, S.PROSPERO, S.GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S.SISTO, MUSIGLIANO,

RIPOLI, TITIGNANO; Suburbana/Latignano; RURALE/ Zona di pianura), non presente nelle precedenti deliberazioni e determinazioni in materia;

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 fosse stato possibile prendere 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;

dato atto che con Decreto 20 marzo 2008 del Ministero dell'Interno, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 75 del 29/03/2008, viene differito al 31 maggio 2008 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2008;

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 2008 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;

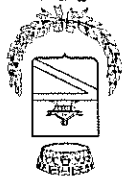
LA GIUNTA COMUNALE

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.

MACROSTRUTTURA ECONOMICO FINANZIARIA
SERVIZIO ENTRATE, PATRIMONIO, INVENTARI



Comune di
Cascina

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 2008 – 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, 20 maggio 2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dr. Miro Berretta



ALLEGATO N. 1
alla Deliberazione
n. 58 del 29/05/2008
Il Segretario Generale

alla Deliberazione n. 58 del 29.05.2008

COMUNE DI CASCINA – I.C.I. 2008 – 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 26.4.2007¹

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/MARCIANA, S.BENEDETTO, S.FREDIANO, VISIGNANO, S.PROSPERO, S.GIORGIO, ZAMBRA, BADIA, S.SISTO, MUSIGLIANO, RIPOLI, TTIGNANO	Suburbana/LATIGNANO	RURALE/ Zona di pianura	
B1 Residenziale di completamente (art. 25)	132,00 EURO / mq	134,00 EURO / mq	110,00 EURO / mq	115,00 EURO / mq	Sono applicabili i seguenti coefficienti di abbatimento: 0,8 per le aree non collegiate 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)	165,00 EURO / mq	168,00 EURO / mq	137,00 EURO / mq	144,00 EURO / mq	
C Aree di nuovo impianto	99,00 EURO / mq	100,00 EURO / mq	82,00 EURO / mq	86,00 EURO / mq	Il valore va ulteriormente moltiplicato per il rapporto: Volume edificabile massimo/ Superficie territoriale
D Insediamenti produttivi esistenti (art. 27)	85,00 EURO / mq	90,00 EURO / mq	67,00 EURO / mq	non quotati (determinare il valore caso per caso)	
D Insediamenti produttivi di nuova edificazione (art. 27)	68,00 EURO / mq	72,00 EURO / mq	53,00 EURO / mq	non quotati (determinare il valore caso per caso)	
D Insediamenti produttivi sparsi	20,00 EURO / mq	20,00 EURO / mq	16,00 EURO / mq	non quotati (determinare il valore caso per caso)	

¹ “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”.

26 AGO. 2008



IL SEGRETARIO COMUNALE

☒ **ESECUTIVA** il 06.07.2008 ai sensi di Legge previa pubblicazione all'Albo Pretorio dal 26.06.2008 al 14.07.2008 senza opposizioni.

Iniziata la pubblicazione il

26 GIU 2008

Rep. N.

847/D

IL SINDACO
FRANCESCO MORENO



IL SEGRETARIO COMUNALE
DE PRIMO SALVATORE

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