

COMUNE DI CASCINA
PROVINCIA DI PISA



ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 114 Del 7 Novembre 2001

**OGGETTO: DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2002 DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE
AVANTI DESTINAZIONE EDIFICATORIA AI FINI I.C.I.**

Il giorno **7 Novembre 2001** 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:

[X]	1) FRANCESCCHINI MORENO	Sindaco
[X]	2) NANNIPIERI PIERO	Vice Sindaco
[X]	3) MARIOTTI FABIO	Assessore
[X]	4) IACOPONI FABIANO	Assessore
[X]	5) LAPI ANDREA	Assessore
[X]	6) LORENZI ROBERTO	Assessore
[X]	7) BARONI CATERINA	Assessore
[X]	8) CIPOLLI PAOLO	Assessore

Risultano assenti N° 0 componenti.

Presiede la Giunta **FRANCESCCHINI MORENO** nella qualità di **SINDACO**
Partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE TIZIANA PICCHI**.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con proprio atto deliberativo della G.M. n. 95 del 14.06 2000, esecutivo, venivano individuati i criteri necessari all'effettuazione degli accertamenti ai fini ICI afferenti alle aree fabbricabili previste dal P.R.G. vigente e determinati i relativi valori di mercato;
- con successivo atto deliberativo della G.M. n. 48 del 24.04.2001, esecutivo, si procedeva ad un aggiornamento dei criteri e dei valori di mercato riferiti all'anno 2000;
- preso atto che da valutazioni oggettive riferite a casi concreti è emersa la necessità di procedere ad una integrazione dei criteri fissati con gli atti deliberativi di cui sopra con l'obiettivo di una differenziazione dei valori determinata sulla base dell'edificabilità legale ed effettiva delle singole aree;
- accertata altresì la necessità di procedere alla determinazione dei valori di mercato riferiti ad aree aventi suscettibilità edificatoria con destinazione diversa da quella prevista nei precedenti atti deliberativi in virtù della disciplina conformativa prevista dal R.U. relativamente ad interventi di interesse pubblico e/o generale;

- vista la relazione con la quale sono stati integrati i criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree e fissati i valori riferiti all'anno 2002 che allegata alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale (all. n. 1);
- ritenuto opportuno integrare quanto deliberato in precedenza e di stabilire altresì l'adeguamento dei valori riportati nella allegata tabella sulla base degli aggiornamenti degli indici ISTAT per gli anni successivi così come specificato nella relazione tecnica allegata;
- visto il D.Lgs. 267/2000;
- visto il parere reso in conformità dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, qui allegato (all. n. 2);

a voti unanimi,

DELIBERA

Per i motivi indicati in premessa:

- 1) di stabilire, al fine degli accertamenti ICI per l'anno 2002, i valori di mercato indicati nella relazione tecnica allegata al presente atto deliberativo per formare parte integrante e sostanziale (all. n. 1) riferiti alle aree con destinazione edificatoria individuate dallo strumento urbanistico vigente;
- 2) che per gli anni successivi a quello sopraindicato, verrà effettuato l'aggiornamento dei valori riportati nella tabella allegata, sulla base delle variazioni degli indici risultati dall'ISTAT con determina del responsabile del settore;
- 3) di approvare le riduzioni degli importi suddetti nelle fattispecie indicate nella tabella stessa;
- 4) di incaricare il Servizio Segreteria Generale a trasmettere copia del presente atto al Settore Economico Finanziario;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento non è da inviare al controllo ai sensi dell'art. 126 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, mentre viene comunicato contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del medesimo decreto;

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.



del 24.04.2001, i valori di riferimento per l'anno 2002 risultano essere i seguenti:
valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento ICI fissati con Delibera di G.M. n. 48
Pertanto alla luce delle considerazioni di cui sopra e dei criteri di determinazione dei
valori delle aree suddette, di parametri correttivi così come meglio descritto in seguito.

Alla luce di quanto sopra specificato, si propone l'introduzione, nella determinazione dei
effettivo dimostrato con specifico computo dal contribuente.

R.U., il valore di mercato indicato nella tabella verrà ridotto in funzione dell'indice

- i lotti che presentano una capacità edificatoria ridotta rispetto agli indici previsti dal
edificatoria e/o l'accorpamento con aree limitrofe;

- l'utilizzazione diretta degli stessi se non attraverso l'asservimento della capacità
- i lotti di completamento B/1 di dimensioni esigue tali da rendere impossibile una
servizi;

- i lotti di completamento B/1 non collegati funzionalmente e direttamente ai pubblici
Nello specifico le maggiori problematiche sono state riscontrate per:

edificabilità effettiva delle singole aree, a diversificare le diverse caratteristiche delle aree.
in maniera oggettiva veniva rilevata una non corrispondenza fra edificabilità legale ed
per i contribuenti, si è proceduto con qualche difficoltà applicativa, in particolare laddove
Allo scopo di costituire un valido elemento di comparazione sia per l'Amministrazione che
tabella di riferimento.

aree di cui sopra, per gli accertamenti ai fini ICI, come meglio evidenziati nell'allegata
l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'adeguamento dei valori di mercato delle
ISTAT pari al 2,7% come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 21.09.2001,
edificatoria, per l'anno 2002, dovute ad un incremento in funzione degli aggiornamenti
A seguito di una variazione dei valori di mercato delle aree aventi destinazione

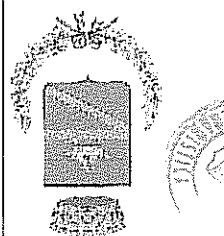
RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Determinazione per l'anno 2002 dei valori di mercato delle aree aventi
destinazione edificatoria ai fini ICI.

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

ALLEGATO N. 1
alla Deliberazione
N. 114 del 04/11/2001
Il Segretario Generale

Comune di
Cascina



ZONE EDIFICABILI PREVISTE DAL R.U.

a) aree urbanizzate di recente formazione (art. 25 del N.T.A. del R.U.)

sulla base delle risultanze di mercato, il valore unitario standards, con riferimento alla potenzialità edificatoria delle aree risulta pari a £. 130.000/mc. di volume realizzabile di superficie realizzabile.

Applicando quindi i criteri stabiliti con la Delibera di G.M. n. 95/2000 avremo:

- sottozona B1 i.f. 1,2 mc./mq. X £. 130.000/mc. = £. 160.000/mq. che aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a **£. 84,85. (L. 164.300)**

- sottozona B2 i.f. 1,5 mc./mq. X £. 130.000/mc. = £. 195.000/mq. che aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a **£. 103,39. (L. 200.200).**

Relativamente alle aree ricomprese nelle sottozone B1, gli importi di cui sopra potranno essere ridotti rispettivamente:

- riduzione pari al 20% per lotti di completamento B/1 non collegati funzionalmente e direttamente a pubblici servizi, tale percentuale corrisponde al maggior onere in termini di opere di urbanizzazione necessarie a garantire l'allacciamento alle infrastrutture pubbliche;

- riduzione pari al 50% per lotti di completamento B/1 di dimensioni esigue tali da rendere impossibile una utilizzazione diretta dagli stessi se non attraverso asservimento della capacità edificatoria e/o accorpamento con aree limitrofe, tale percentuale corrisponde al valore relativo all'edificabilità legale.

b) Aree di nuovo impianto (art. 26 delle N.T.A. del R.U.)

Il valore di riferimento da applicare alle aree individuate nelle singole UTOE ed assoggettate alla formazione di un piano attuativo deriva dall'applicazione della seguente formula di riferimento:

- Volume edificabile max./sup. territoriale X £. 130.000/mq. = valore di mercato/mq. che aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a **£. 68,94. (L. 133.500)**

Tale valore è applicabile anche ai lotti non edificati relativi a piani attuativi approvati e/o in corso di esecuzione ai sensi dell'art. 11 del R.U. vigente.





30.800).

Ad esse è attribuibile un valore medio di mercato pari a circa £. 30.000/mq. che aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a €. 15,90. (L. 10% della S.t. in aggiunta agli eventuali edifici esistenti.

Tali aree hanno un R.c. ridotto rispetto a quelle destinate ad "Insediamenti Produttivi" pari

e) Aree per Insediamenti Produttivi sparsi (art. 28 delle N.T.A. del R.U.)

valore relativo all'edificabilità legale.

- edificatoria e/o accorpamento con aree limitrofe, tale percentuale corrisponde al utilizzo diretta dagli stessi se non attraverso asservimento della capacità riduzione pari al 50% per lotti di dimensioni esigue tali da rendere impossibile una urbanizzazione necessaria a garantire l'allacciamento alle infrastrutture pubbliche;
- servizi, tale percentuale corrisponde al maggior onere in termini di opere di riduzione pari al 20% per lotti non collegati funzionalmente e direttamente a pubblici Relativamente all'importo di cui sopra potranno essere ridotti rispettivamente:

154.000).

che aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a €. 79,53. (L. valore di trasformazione, è attribuibile alla stessa un valore unitario pari a £. 150.000/mq. condizionato dal vincolo di destinazione urbanistica e pertanto, attraverso la stima del Per tali aree con i.f. 2,5 mc./mq. ed un R.c. pari al 40%, il valore di mercato è fortemente anche la possibilità edificatoria da parte dei privati.

La disciplina conformativa, prevista dal R.U., consente, in alternativa all'iniziativa pubblica

delle N.T.A. del R.U.)

d) Arre per attrezzature di interesse comune, pubblico o di uso pubblico (art. 20

standards urbanistici.

102.700), in quanto non vengono ad incidere sullo stesso, gli spazi destinati a

aggiornato al 2002 in funzione degli indici ISTAT (2.7%) risulta pari a €. 53,04. (L.

non ancora edificate, il valore di riferimento viene fissato in £. 100.000/mq., che

- Mentre per le aree di completamento individuate con apposita simbologia dal R.U.

indici ISTAT (2.7%) risulta pari a €. 45,08. (L. 87.300);

corso di esecuzione è pari a £. 85.000/mq. che aggiornato al 2002 in funzione degli

attivo o ricompresse all'interno di un piano attuativo già adottato, approvato e/o in

- Il valore di riferimento per le aree di sviluppo assoggettate alla formazione di un piano

c) Aree destinate ad Insediamenti Produttivi (art. 27 delle N.T.A. del R.U.)





Per le aree ricomprese nei piani attuativi di iniziativa pubblica e direttamente assoggettate a procedimenti espropriativi, i valori sopra indicati dovranno essere computati nella misura pari al 50% degli importi riferiti alle singole zone.

Cascina, lì 26.10.2001

Il Dirigente del Settore
Uso e Assetto del Territorio
(Arch. Stefano Galletti)



VALORI ICI DI RIFERIMENTO PER L'ANNO 2002

ZONA URBANISTICA	RIF. NORMATIVA	IF e/o IT	R.C.	VALORE DI MERCATO
Residenziale di Completamento B/1	Art. 25	1,2 mc./mq.	30%	€ 84,85/mq. (L. 164.300/mq.) *
Residenziale di Completamento B/2	Art. 25	1,5 mc./mq.	30%	€ 103,39/mq. (L. 200.200/mq.)
Arece di Nuovo Impianto	Art. 26	V/St=I.T.		I.T. x € 68,94/mq. (I.T. x L. 133.500/mq.) **
Arece Produttive soggette a Piano Attuativo	Art. 27		60%	€ 45,08/mq. (L. 87.300/mq.) **
Arece Produttive esistenti	Art. 27		60%	€ 53,04/mq. (L. 102.700/mq.)
Arece Produttive sparse	Art. 28		10%	€ 15,90/mq. (L. 30.800/mq.)
Arece per Attrezzature di Interesse Comune	Art. 20	2,5 mc./mq.	40%	€ 79,53/mq. (L. 154.000/mq.) ***

* a) riduzione pari al 20% per lotti di completamento B/1 non collegati funzionalmente e direttamente a pubblici servizi.

b) riduzione pari al 50% per lotti di completamento B/1 di dimensioni esigue tali da rendere impossibile una utilizzazione diretta dagli stessi se non attraverso asservimento della capacità edificatoria e/o accompagnamento con aree limitrofe.

c) Qualora il contribuente dimostri che l'area presenta una ridotta capacità edificatoria rispetto agli indici previsti dal R.U., il valore di mercato indicato nella tabella verrà ridotto in funzione dell'indice effettivo dimostrato con specifico computo.

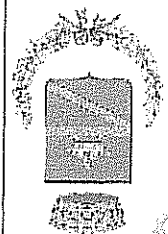
** importo riferibile anche a lotti ricompresi in piani attuativi approvati e/o in corso di esecuzione (art. 11 del R.U.)

Per le aree ricomprese in piani attuativi di iniziativa pubblica e direttamente assegnate a procedimento espropriativo i valori sopra indicati dovranno essere computati nella misura pari al 50% riferite alle singole zone.

*** a) riduzione pari al 20% per lotti non collegati funzionalmente e direttamente a pubblici servizi.

b) riduzione pari al 50% per lotti di dimensioni esigue tali da rendere impossibile una utilizzazione diretta dagli stessi se non attraverso asservimento della capacità edificatoria e/o accompagnamento con aree limitrofe.

Comune di
Cascina



ALLEGATO N. 2
alla Deliberazione GC
N. 44 del 07/04/2001
Il Segretario Generale

SETTORE USO E ASSETTO DEL TERRITORIO

Parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267

Il sottoscritto Arch. Stefano Galletti Dirigente del Settore Uso e Assetto del Territorio;

Vista la proposta di Deliberazione Giunta Comunale recante:

"Determinazione ai fini I.C.I. dei valori di mercato riferiti all'anno 2002 delle aree aventi destinazione edificatoria"

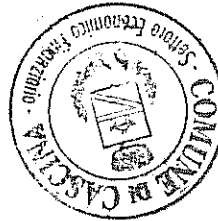
Visto l'art. 49 del D.Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267;

ESPRIME

Parere favorevole all'adozione della suddetta deliberazione, relativamente alla regolarità tecnica, ritenendo che la stessa non comporta assunzione di impegno di spesa o diminuzione d'entrata.

Cascina li, 05.11.2001

IL DIRIGENTE
Settore Uso e Assetto del Territorio
(Arch. Stefano Galletti)



Per presa visione:
Il Dirigente Settore
Economico-Finanziario
(Dr. Paolo Giacomelli)

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

IL SINDACO
FRANCESCO MORENO



IL SEGRETARIO COMUNALE
TIZIANA PICCHI

Iniziata la pubblicazione il 15 NOV. 2001 Rep. N. 9370

Inviata al Co.Re.Co. Firenze il _____ Prot. N. _____

Ricevuta in data _____

☐ **SOSPESA** con decisione N. _____ del _____

Controdeduzioni inviate con lettera/delibera N. _____ del _____

Ricevuta in data _____

☐ **ANNULLATA** con decisione N. _____ del _____

☐ **ANNULLATA PARZIALMENTE** con decisione N. _____ del _____

☐ **IL CRC** con decisione N. _____ del _____

☒ **ESECUTIVA** il 25.11.2001. ai sensi di Legge previa pubblicazione
all'Albo Pretorio dal 15.11.01. al 30.11.01. senza opposizioni.

☐ **INTEGRATA** con deliberazione N. _____ del _____

28 NOV. 2001



IL SEGRETARIO COMUNALE