

ORIGINALE

C O M U N E D I B I B B I E N A

(P r o v i n c i a d i A r e z z o)

D E L I B E R A Z I O N E D I G I U N T A C O M U N A L E

N. 145

DEL 01/07/2009

O G G E T T O:

DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI

Oggi, 01/07/2009 alle ore 9,30 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il sig. BERNARDINI Daniele, nella sua qualità di Sindaco.

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

BERNARDINI Daniele	P
CONTICINI Luca	P
CAPORALI Matteo	P
NASSINI Renato	P
PIANTINI Fabrizio	P
PAPERINI Mara	P
LORENZONI Federico	P

presenti	assenti
7	0

Assiste il dott. Liberto Giuseppe, nella sua qualità di Segretario Comunale incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA S I

ALLEGATI S I

Oggetto: Determinazione dei nuovi valori venali in comune commercio minimi delle aree edificabili ai fini ICI.

L'Assessore all'Urbanistica di concerto con l'Assessore ai Tributi

RICHIAMATE:

- la deliberazione C.C. n. 118 del 22 Dicembre 1998, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili ai sensi degli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15/12/1997 n. 446;
- la deliberazione C.C. n.28 del 30/03/2007, con la quale veniva modificato l'art.4 del Regolamento Comunale per la gestione dell'imposta comunale sugli immobili, stabilendo che ai fini della definizione del valore delle aree edificabili, lo stesso veniva attribuito dall'U.T.E. di Arezzo e seguito di attenta valutazione e sulla base delle condizioni di mercato;
- la successiva deliberazione C.C. n.78 del 23/12/2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale, tenuto conto che l'U.T.E. di Arezzo non aveva ancora provveduto a rivedere i valori che trattasi a seguito del nuovo Strumento Urbanistico ed in vista dell'approvazione del relativo Regolamento si provvedeva ad una nuova modifica dell'art.4 del Regolamento Comunale stabilendo che tale rivalutazione veniva effettuata direttamente dall'Ufficio Urbanistica dell'Ente, i ciò in applicazione dell'art.59 comma 1) lett.g) del D.Lgs.446/97, in base al quale il Comune può determinare direttamente periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili;

VISTO che l'Ufficio Urbanistica ha provveduto ad effettuare la rivalutazione che trattasi sulla base di quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico distinguendo n. 14 zone omogenee come segue:

- Zona 1 - Bibbiena centro
- Zona 2 - Bibbiena - zona esterna al centro - lato est
- Zona 3 - Bibbiena - zona esterna al centro - lato nord
- Zona 4 - Bibbiena - zona esterna al centro - lato ovest
- Zona 5 - zona Pianacci - Ferrantina
- Zona 6 - Soci - zona esterna al centro - lato sud
- Zona 7 - Soci Centro
- Zona 8 - Soci - zona esterna al centro - lato est
- Zona 9 - Soci - zona esterna al centro - lato ovest
- Zona 10 - Partina
- Zona 11 - Terrossola
- Zona 12 - Campi
- Zona 13 - Serravalle
- Zona 14 - Freggina

Che sulla base di quanto stabilito dall'art.5 comma 5, del D.lgs.504/92 che disciplina le modalità di determinazione dei valori fabbricabili oltre ad aver riguardo alle zone territoriali di ubicazione, è stato tenuto conto anche dell'indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi sul mercato derivanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, è stato tenuto conto altresì dei valori venali dichiarati dai contribuenti suddivisi per zone omogenee, del confronto fra i valori dichiarati al fine di riscontrare le ragioni obiettive di eventuali difformità, sono stati esaminati gli atti di cessione delle aree edificabili al fine di verificare il valore definito per l'imposta di registro o per l'IVA (si sottolinea il riferimento al valore definito e non il valore dichiarato nell'atto), ed infine è stata effettuata un'indagine di mercato svolta interpellando i professionisti tecnici, le agenzie immobiliari e gli intermediari più noti della zona.

L'insieme combinato di tali strumenti di rilevazione ha consentito la rilevazione dei valori venali in comune commercio minimi delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. come segue:

VALORE AREE EDIFICABILI - COMUNE DI BIBBIENA - AR

ZONA 1	BIBBIENA CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 80,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. 1<1	€ 70,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. >1	€ 60,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00
F5		EURO/MQ.	€ -		€ 20,00		
ZONA 2	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 90,00		
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 60,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00
ZONA 3	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO NORD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 60,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 70,00		
		B2.3	2	EURO/MC.	€ 70,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 110,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ 130,00		€ -
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 140,00	I.T. 1<1	€ 80,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. >1	€ 70,00
		D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00

ZONA 4	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		D1		EURO/MQ.	€ 60,00		
		D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 50,00
		D3		EURO/MC.	€ 90,00		€ 60,00
		F7		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 20,00

ZONA 5	ZONA PIANACCI - FERRANTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		
		D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00

ZONA 6	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO SUD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 50,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 80,00	I.T. 1<1	€ 35,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 70,00	I.T. >1	€ 30,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 50,00		€ -
		D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 30,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		

ZONA 7	SOCI CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 90,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 60,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		
		F6		EURO/MQ.	€ 30,00		

ZONA 8	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 15,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		

ZONA 9	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 70,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 70,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 60,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00	SUP.CIE LORDA	€ 50,00
		VP		EURO/MC.	€ 100,00		

ZONA 10	PARTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 50,00		
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 35,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 40,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 55,00	I.T. 1<1	€ 30,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. >1	€ 25,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 30,00		€ 30,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00	SUP.CIE LORDA	€ -

ZONA 11 - 12 13 14	FRAZIONI MINORI ED AMBITI SPECIALI	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 20,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 40,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 35,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. 1<1	€ 25,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 45,00	I.T. >1	€ 20,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		€ -
		VP		EURO/MC.	€ -		€ 30,00

TENUTO CONTO che un'area è da considerarsi edificabile se utilizzata a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, e che si tratta di un'interpretazione autentica del D.lgs.n.504/92, e che pertanto comporta la retroattività della norma e si applica quindi anche per gli ultimi cinque anni d'imposta, così come stabilito dall'art.36 comma 2 del D.l. 223/2006;

VISTE le sentenze della Corte di Cassazione n. 25506/2006, e n.25676/2008 che consolidano il concetto di edificabilità potenziale dell'ICI;

VISTA l'ordinanza n.41 del 25/02/2008, della Corte Costituzionale, che stabilisce che l'art.36 comma 2, del DL223/2006 è costituzionalmente legittimo;

RILEVATO però che il legislatore distingue le finalità della legislazione urbanistica da quella della legislazione fiscale: la prima attiene allo ius edificandi, la seconda allo ius valutandi. Lo ius edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati, di contro lo ius valutandi mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli che si registrano e progrediscono in parallelo dal sorgere delle aspettative dello ius edificandi fino al perfezionamento dello stesso, ed in applicazione di ciò, si ritiene per quanto attiene ai terreni di nuova previsione edificatoria per effetto del Regolamento Urbanistico, che agli stessi rispetto alle valutazioni come sopra riportate, nel periodo intercorrente tra il 24/05/2007, data di adozione dello strumento urbanistico, deliberazione C.C. n.58/2007 e il 13/02/2009, data di approvazione, deliberazione C.C.n.2/2009, si applichi un decremento del valore venale minimo come sopra attribuito pari al 50%;

RITENUTO INOLTRE opportuno prevedere che, per le aree di espansione, denominate "C" ai sensi del DM 1444/68, qualora non sia approvata la pianificazione attuativa, sia disposta un'ulteriore riduzione pari al 20%;

VISTO che sono stati rilasciati i pareri di regolarità tecnica, espressi dal Responsabile del servizio tributi, dal Responsabile del Servizio Urbanistica, e dal ~~Responsabile dei Servizi Finanziari~~, ai sensi e per gli effetti dell' art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, pareri allegati;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali di cui al D.Lgs. 18 Agosto 2000 n .267;

VISTO lo Statuto Comunale;

Formula la seguente proposta di deliberazione

D E L I B E R A

1) vengono approvati i nuovi valori venali in comune commercio minimi delle aree fabbricabili ai fini I.C.I, sulla base della Relazione Tecnica rilasciata dall'Ufficio Urbanistica, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, come segue:

VALORE AREE EDIFICABILI - COMUNE DI BIBBIENA - AR

ZONA 1	BIBBIENA CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 80,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. 1<1	€ 70,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. >1	€ 60,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00
F5		EURO/MQ.	€ -		€ 20,00		

ZONA 2	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 90,00		
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 60,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00

ZONA 3	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO NORD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 60,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 70,00		
		B2.3	2	EURO/MC.	€ 70,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 110,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ 130,00		€ -
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 140,00	I.T. 1<1	€ 80,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. >1	€ 70,00
		D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00

ZONA 4	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		D1		EURO/MQ.	€ 60,00		
		D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 50,00
		D3		EURO/MC.	€ 90,00		€ 60,00
		F7		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 20,00

ZONA 5	ZONA PIANACCI - FERRANTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		
		D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00

ZONA 6	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO SUD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 50,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 80,00	I.T. <1	€ 35,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 70,00	I.T. >1	€ 30,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 50,00		€ -
		D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 30,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		

ZONA 7	SOCI CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 90,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00
		C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. <1	€ 60,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00		
		F6		EURO/MQ.	€ 30,00		

ZONA 8	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 15,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		

ZONA 9	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 70,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 60,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 70,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 60,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00	SUP.CIE LORDA	€ 50,00
		VP		EURO/MC.	€ 100,00		

ZONA 10	PARTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 50,00		
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00		
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00		
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 35,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 40,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 55,00	I.T. 1<1	€ 30,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. >1	€ 25,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 30,00		€ 30,00
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00	SUP.CIE LORDA	€ -

ZONA 11 - 12 13 14	FRAZIONI MINORI ED AMBITI SPECIALI	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 40,00		
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 20,00		
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 40,00		
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 35,00
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. 1<1	€ 25,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 45,00	I.T. >1	€ 20,00
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		€ -
		VP		EURO/MC.	€ -		€ 30,00

2) viene dato atto che, per le motivazioni espresse in premessa, ai terreni di nuova previsione edificatoria per effetto del Regolamento Urbanistico, rispetto alle valutazioni come sopra riportate, nel periodo intercorrente tra il 24/05/2007, data di adozione dello strumento urbanistico, deliberazione C.C. n.58/2007 e il 13/02/2009, data di approvazione deliberazione C.C.n.2/2009, si applichi un decremento del valore venale minimo come sopra attribuito pari al 50%;

3) viene dato atto altresì, che per le aree di espansione denominate "C" ai sensi del DM 1444/68, qualora non sia approvata la pianificazione attuativa viene disposta un'ulteriore riduzione pari al 20%;

4) viene stabilito che i valori come sopra stabiliti, sono considerati come minimi, ciò significa che vengono deliberati al solo scopo di fornire al servizio tributi uno strumento volto alla limitazione del potere di accertamento dell'Ente;

5) viene stabilito inoltre che qualora da documenti ufficiali, quali atti notarili, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni di contribuenti della medesima lottizzazione... il valore risultasse superiore a quello indicato nelle schede delle zone come sopra indicate, il Funzionario Responsabile potrà, in deroga al presente documento, emettere avvisi di accertamento ICI per un valore maggiore.

6) Viene dichiarata, con successiva e favorevole votazione, ai del D.Lgs.n.267 del 18/08/2000, la presente deliberazione immediatamente eseguibile,

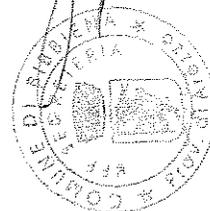
Dr. Ing. Guido Rossi

A circular official stamp of the Municipality of Sesto San Giovanni is positioned to the left of a handwritten signature. The stamp features a central emblem and text around its perimeter. The signature is written in dark ink and appears to be 'Guido Rossi'.



COMUNE DI BIBBIENA
PROVINCIA DI AREZZO
Via Berni 25, 52011 Bibbiena (Ar), tel 0575-5305x 530604, p.iva 00137130514
UNITA ORGANIZZATIVA N.5
TECNICO - URBANISTICA

Il Segretario Direttore Generale
Dott. LIBERTO GIUSEPPE



RELAZIONE

OGGETTO: Determinazione ed aggiornamento valori delle aree edificabili nel territorio comunale

• Premessa

Con deliberazioni n. 582 del 13/11/1997 e n. 307 del 20/08/1998 venivano approvati criteri di valutazione per l'attribuzione dei valori delle aree edificabili come definite con il P.R.G approvato dalla Regione Toscana con deliberazione di G.R n. 309 del 1995.

Il territorio comunale veniva suddiviso in macroaree riferite al capoluogo, alla maggiore frazione di Soci ed alle frazioni minori ritenute omogenee per valori riscontrabili nel mercato.

All'interno delle macroaree così definite venivano definite ulteriori aree omogenee sostanzialmente riferite alla zonizzazione ed agli indici di P.R.G oltre che a parametri localizzativi e di dotazione infrastrutturale.

Dato il carattere generalizzato di tale definizione ed una maggiore diversificazione dei valori di mercato effettivamente praticati sono occorse nel tempo rettifiche e definizioni che hanno determinato condizioni di verifica ed applicazione maggiormente complesse oltre che di difficile applicazione.

Con il nuovo Piano Strutturale approvato con deliberazione del C.C n.114 del 24/11/2005 sono state definite nuove zone territoriali (U.T.O.E) che per omogeneità dei dati infrastrutturali e del peso insediativo superano la precedente definizione assolutamente indifferenziata del territorio comunale.

Con lo stesso Piano sono altresì individuate specifiche e maggiori conoscenze territoriali che hanno determinato una maggiore definizione degli sviluppi urbani attuali e futuri.

Con il nuovo Regolamento Urbanistico, redatto in conformità al Piano Strutturale, è stata introdotta una nuova zonizzazione che di fatto ha determinato una completa revisione del precedente strumento urbanistico.

Date le previsioni del nuovo strumento urbanistico complessivamente considerate si è verificata la non rispondenza dell'attuale contesto urbano con la precedente suddivisione introdotta con la deliberazione di G.C n. 307 del 1998.

- **Presupposti per la determinazione della base imponibile**

Il decreto istitutivo dell'ICI prevede che per il valore da prendere in considerazione per determinare la base imponibile dell'imposta sia " *quello venale in comune commercio al 1 Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita,.....ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*"

- **La zonizzazione del territorio comunale**

Questo ufficio, sulla base della dotazione dei servizi ed infrastrutture delle aree oggetto di valutazione e tenuto presente la nuova zonizzazione derivante dal nuovo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, ha provveduto alla divisione del territorio comunale in porzioni territoriali (zone tributarie comunali ai fini ICI) omogenee sotto il profilo ambientale, storico, urbanistico, infrastrutturale e socio economico.

Ogni zona individua pertanto ambiti territoriali aventi relativamente ai terreni edificabili omogenei valori di mercato.

La suddivisione del territorio comunale è descritta sommariamente nella scheda che segue e definita nella cartografia allegata;

Zona 1. Prossima al centro storico del capoluogo – Bibbiena centro –

Comprende le aree contermini al centro storico e comprese tra la S.R n. 71 a Sud ed ovest, viale S.Maria e loc. Mocareccia ad Est e loc. Castellare a Nord. Tale zona si contraddistingue prevalentemente per l'intensa edificazione in zone omogenee ad alto indice fondiario.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento ed interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

1.1 Considerazioni

Tessuto sostanzialmente saturo a carattere residenziale e terziario con aree edificabili residuali ma dotate di ottima suscettibilità edificatoria.

Sono stati osservati valori di mercato sostanzialmente omogenei per l'intera porzione territoriale.

Zona 2. Bibbiena - zona esterna al centro - lato Est –

Comprende le aree di nuova previsione in loc. Mocareccia e Ladronaia oltre alle aree limitrofe all'area cimiteriale.

Tali aree sono caratterizzate dalla previsione di attività prevalentemente residenziali in zone omogenee a medio indice fondiario.

In tale zona prevalentemente non edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento e di espansione.

Le zone di espansione sono costituite da comparti edificatori sostanzialmente omogenei per localizzazione, dotazione infrastrutturale e peso insediativo.

2.1 Considerazioni

La porzione territoriale se pur posta nelle immediate vicinanze del centro storico

non presenta le caratteristiche di elevata panoramicità riscontrabili nella zona precedente oltre che di elevata qualità edilizia.

Tali fattori determinano una minore appetibilità e conseguentemente valori di mercato leggermente inferiori ai precedenti.

Zona 3. Bibbiena – zona esterna al centro – lato Nord –

Comprende le aree poste a Nord dell'area cimiteriale oltre alla località Castellare, caratterizzate da attività prevalentemente residenziali in zone omogenee a basso indice fondiario.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento e di espansione.

3.1 Considerazioni

Data la elevata qualità edilizia, la dotazione infrastrutturale e la dinamicità del mercato immobiliare si rilevano i maggiori valori di mercato nel territorio comunale.

Zona 4. Bibbiena - zona esterna al centro - lato Ovest -

Comprende le aree comprese tra la S.R n. 71 ad Est ed a Nord, e la nuova viabilità di scarto alla città ed in particolare Bibbiena Stazione, il Palazzotto e le aree limitrofe a Via Carlo Marx.

Tale zona si contraddistingue per l'intensa edificazione residenziale in zone ad alto indice fondiario nell'abitato di Bibbiena Stazione e per la presenza di vaste aree destinate ad attività terziarie parzialmente edificate in loc. Palazzotto e via C. Marx oltre a vaste aree di espansione terziaria e produttiva in loc. Nave e Le Chiane, le quali, pur in presenza di più o meno recenti episodi edilizi a carattere residenziale risultano prevalentemente non edificate e si caratterizzano per la previsione di vaste aree destinate ad attività terziarie e servizi di interesse collettivo.

In tale zona sono possibili interventi per attività terziarie di nuova edificazione ad elevato indice fondiario in zone omogenee di espansione oltre che significativi interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

4.1 Considerazioni

La residenza assume carattere puntuale e residuale quale porzione più esterna e periferica del tessuto urbano.

Tali caratteristiche determinano l'assunzione di valori di mercato per le aree residenziali diversi dai precedenti.

Le aree a destinazione produttiva assumono altresì carattere di rilevanza per la presenza della nuova rete infrastrutturale oltre che per la presenza di notevole attività economica.

Zona 5 . Pianacci – Ferrantina –

Comprende le aree comprese tra il fosso Rignano ed il fosso Sorrassa e delimitate

a Sud - Est da Via C. Marx ed a Nord dalla vicinale dei Muli.

Tale zona, prevalentemente produttiva, si caratterizza per la presenza dei due maggiori poli produttivi del Comune (Baraclit e Mabo) oltre alla vasta area produttiva della Ferrantina.

In tale zona sono possibili interventi di nuova edificazione a carattere produttivo e terziario oltre a servizi di interesse collettivo in zone omogenee di completamento e di espansione.

5.1 Considerazioni

Le caratteristiche di ottima dotazione infrastrutturale determinano valori sostanzialmente simili ai precedenti.

Zona 6. Soci - zona esterna al centro – lato Sud –

Comprende le aree comprese tra il fosso Rignano ad Ovest e la S.R n. 71 ad Est oltre alla zona produttiva oltre S.R 71 in loc. Candolesi..

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di impianti produttivi a carattere artigianale manifatturiero frapposti ad isolati a destinazione residenziali per lo più derivanti dalla trasformazione della precedente destinazione produttiva a carattere familiare cessata negli anni 80.

Tali aree risultano prevalentemente non edificate e si caratterizzano per la previsione di interventi di riconversione della precedente attività produttiva oltre a modeste zone omogenee di espansione per attività di carattere terziario e/o produttivo in aree a maggiore vocazione.

In tale zona sono possibili interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva o terziaria in zone omogenee di completamento o espansione ad elevato indice fondiario ed interventi residenziali in zone già facenti parti di comparti produttivi non utilizzati per il superamento delle originarie condizione che ne avevano determinato la previsione.

Sono inoltre ammessi significativi interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica

6.1 Considerazioni

Le caratteristiche sopra rappresentate determinano complessivamente un tessuto edilizio di minore qualità urbana e dinamiche di mercato sostanzialmente rallentate.

Zona 7. Soci centro –

Comprende le aree contermini al centro storico(Via XX Settembre, Piazza Garibaldi, edificato ottocentesco) e comprese tra Via E. Curiel a Nord, via Caduti Partigiani ad Est, la zona cimiteriale e sportiva ad Ovest, la precedente zonizzazione a Sud.

Tale zona si contraddistingue prevalentemente per l' intensa edificazione in zone omogenee ad alto indice fondiario.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento ed interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

Sono inoltre previsti interventi di nuova edificazione residenziale in zone di

espansione tangenti alle zone edificate.

7.1 Considerazioni

Tessuto sostanzialmente saturo a carattere residenziale e terziario con aree edificabili residuali ma dotate di ottima suscettibilità edificatoria.

Sono stati osservati valori di mercato sostanzialmente omogenei per l'intera porzione territoriale.

Zona 8 . Soci - zona esterna al centro – lato Est –

Comprende la vasta ex zona produttiva tessile a prevalenza artigianale posta in adiacenza all'ex lanificio.

Frapposta tra tale ara che da sempre ha costituito il limite Est della frazione ed il torrente Archiano assume sostanziale carattere di perifericità.

Tale zona è caratterizzata dalla presenza di impianti produttivi a carattere artigianale manifatturiero frapposti ad isolati a destinazione residenziali per lo più derivanti dalla trasformazione della precedente destinazione produttiva a carattere familiare cessata negli anni 80.

Le aree non edificate e si caratterizzano per la previsione di interventi di riconversione della precedente attività produttiva.

Per la stessa zona è stata individuata una specifica zona di recupero tesa a favorire interventi di riconversione e valorizzazione del patrimonio edilizio di recente formazione.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili, fatti salvi i necessari interventi di messa in sicurezza idraulica, interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione residenziale in aree non utilizzate o già destinate a deposito, frapposte alle zone edificate.

8.1 Considerazioni

Le caratteristiche sopra rappresentate determinano complessivamente un tessuto edilizio di bassa qualità urbana e dinamiche di mercato praticamente assenti.

Zona 9. Soci - zona esterna al centro di Soci Ovest (Guazzi Farneta)

Comprende le aree e le località di Guazzi e Farneta poste a Nord dell'area cimiteriale e Villa Bocci, caratterizzate da attività prevalentemente residenziali e/o turistico ricettivo in zone omogenee a basso indice fondiario.

Tale zona di elevata panoramicità e qualità ambientale è stata recentemente interessata da interventi di edilizia residenziale di buona qualità edilizia.

A fronte di tale episodica attività edilizia il tessuto urbano necessita di interventi di potenziamento ed adeguamento della rete infrastrutturale.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento e di espansione oltre ad interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

9.1 Considerazioni

Date le caratteristiche sopradescritte e le recenti dinamiche di mercato si rilevano valori di mercato equivalenti e/o addirittura maggiori alla zona centrale.

Zona 10 . Partina –

Comprende le aree dell'intera frazione a destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona già prevalentemente edificata sono possibili interventi residenziali di nuova edificazione in zone omogenee di completamento e di espansione oltre ad interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica.

In particolare ad eccezione di un unico comparto a destinazione residenziale ad Ovest a basso indice fondiario ed alla zona P.E.E.P in parte edificata, le previsioni urbanistiche sono riferite esclusivamente ad interventi di riqualificazione urbanistica o di completamento del tessuto esistente rapportato alla famiglia residente.

10.1 Considerazioni

Nonostante la presenza di servizi e rete infrastrutturale si verificano dinamiche di mercato statiche o comunque nettamente inferiori ai centri precedentemente analizzati che determinano bassi valori di mercato.

Zona 11.12.13.14 Frazioni ed ambiti speciali nel territorio aperto

Fanno parte tutte le aree comprese entro le frazioni minori di Serravalle – Pian del Ponte, Marciano - Poggiolo, Freggina, Banzena, Campi, Terrossola oltre alle aree facenti parte degli ambiti speciali nel territorio aperto come individuati nel Regolamento Urbanistico.

Il mercato edilizio immobiliare è caratterizzato da un andamento sostanzialmente statico fatte salve dinamiche legate al nucleo familiare (ampliamento o frazionamento del nucleo familiare)

Negli ambiti speciali sono altresì previste destinazioni riferite alla residenza turistica, attività legate al tempo libero e/o ricreative comunque caratterizzate dalla elevata qualità del contesto ambientale di riferimento.

• Parametri di riferimento

Per giungere all'individuazione dei valori di riferimento da attribuire a ciascuna "zona tributaria comunale ai fini " ICI ", si sono effettuate indagini presso gli operatori immobiliari presenti nella zona e sono stati analizzati alcuni trasferimenti immobiliari posti in essere negli ultimi anni.

Gli elementi emersi sono stati confrontati con quelli dell'osservatorio sul mercato immobiliare dell'ufficio del territorio di Arezzo.

Nella determinazione dei valori medi per le aree non urbanizzate sono stati altresì considerati, in assenza di diretti valori di riferimento, i costi ordinari necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la dotazione di standards.

E' stato altresì rilevato che la consistenza volumetrica derivante da indice fondiario elevato non assume carattere determinante nella determinazione del valore assoluto per le condizioni generalizzate di sottoutilizzo dell'indice fondiario ammesso .

I dati sopra rilevati sono stati infine opportunamente omogeneizzati al fine di costituire una mappa rappresentativa dei valori dei terreni edificabili rapportati al parametro tecnico di riferimento (mc edificabile per le destinazioni residenziali e terziarie, mq per destinazioni produttive e servizi) tenuto conto della maggiore rappresentatività sul mercato.

• **Determinazione dei valori unitari di mercato**

In funzione delle particolari caratteristiche che differenziano, in termini urbanistici, le singole aree edificabili, si è provveduto a determinare, per ciascuna zona tributaria comunale ai fini ICI e per ogni destinazione definita dal Regolamento Urbanistico, i **valori unitari**, da considerarsi come **valori medi** rilevati sul mercato, da utilizzare per il calcolo della base imponibile ai fini dell'imposta Comunale sui terreni edificabili.

Tali valori si differenziano inoltre a seconda se i terreni oggetto di valutazione siano da considerarsi o meno urbanizzati, cioè se sugli stessi sono presenti le opere necessarie all'edificazione.

La tabella allegata alla presenza riassume i valori unitari per ogni metro cubo edificabile fondiario o territoriale per attività residenziali e terziarie, per metro quadrato di superficie territoriale o fondiaria nel caso di attività produttive e per aree destinate ad infrastrutture e servizi, determinati a seguito del lavoro di indagine precedentemente descritto e con le considerazioni espresse nella suddivisione in zone tributarie del territorio comunale.

Il valore unitario da applicare alla singola area edificabile sarà ricavato individuando la zona omogenea nella quale lo stesso ricade applicando gli specifici parametri e la destinazione del R.U.

Bibbiena li' 01/07/2009

Geom. Graziano Cresci





COMUNE DI BIBBIENA

PROVINCIA DI AREZZO

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE:

**DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO
MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI**

SERVIZIO URBANISTICA

Il responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49, primo comma, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267, esprime parere

FAVOREVOLE

Bibbiena li, 1° LUGLIO 2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

SERVIZIO TRIBUTI

Il responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49, primo comma, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.267 esprime parere

FAVOREVOLE

Bibbiena li, 1° luglio 2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Rag. Donatella MORETTI)

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI NUOVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
D. BERNARDINI



IL SEGRETARIO
G. LIBERTO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' affissa all'Albo Pretorio il 03/07/09 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 18/08/2000, N. 267

N. 1244 Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li' 03/07/09



IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

L. Boschi


COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPO

Prot. n. 14463 del 03/07/09 ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' stata affissa all'Albo Pretorio dal 03/07/09 al 18/07/09 e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Li'

N. 1244 Reg. Pubbl.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione::è divenuta esecutiva il 14/07/09 essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

-è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non sono pervenute opposizioni
(oppure).....

Bibbiena, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE