



Castello Ducale

Comune di Crecchio

Provincia di Chieti



Area Tecnica

☎ 0871942811 - ☎ 0871941665 - ✉ e-mail: ufficio.tecnico@comune.crecchio.ch.it

Corso Umberto I, 1, 66014, Crecchio (CH) – sito web: www.comune.crecchio.ch.it

P.I. 00249340696

C.F.82001730694

Allegato A

Criteria per la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2012.

Ai sensi dell'art.13, comma 1, del D.L. n.201 del 06.12.2011, convertito in Legge, con modificazioni, dall'art.1, comma 1, della Legge 22.12.2011, n.214, l'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU) è stata anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14.03.2011, n.23, in quanto compatibili.

Ai sensi dell'art.13, comma 3, del D.L. n.201 del 06.12.2011 sopra citato, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30.12.1992, n.504, ad oggetto "Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'art. 4 della Legge 23.12.1992 n.421", che ha istituito e disciplinato l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), nonché dai commi 4 e 5 del medesimo articolo 13.

In particolare l'art. 5, comma 5, del suddetto Decreto Legislativo 30.12.1992, n.504, stabilisce che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da 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, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art.59, comma 1, lettera g) del Decreto Legislativo n.446 del 15.12.1997 prevede la possibilità per il Comune di determinare 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 del contenzioso.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 30.09.2010, esecutiva, sono stati approvati i criteri ed i valori per la determinazione del valore delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'ICI per gli anni 2005-2006-2007-2008-2009-2010, predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Dallo studio del mercato e dei valori medi di riferimento, si ritiene che il valore medio individuato e stimato applicabile per l'anno 2010 è ugualmente applicabile per l'anno 2011, non essendoci state variazioni significative ed apprezzabili in termini economici.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 21.11.2011, esecutiva, è stato approvato in via definitiva il nuovo Piano Regolatore Generale, giusta comunicazione pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo Ordinario n.78 del 28.12.2011.

Tutto ciò premesso e ricordato, si ravvisa la necessità di definire i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2012.

Si precisa che i valori individuati sono diversificati per destinazione urbanistica dei terreni e per zone territoriali omogenee, sentita l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti.

Si sottolinea, infine, che i valori determinati sulla base dei predetti criteri non sono vincolanti per i contribuenti, ma limitano il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore.

Comune di Crecchio

(Provincia di Chieti)

Area Tecnica

Normativa di riferimento

D.Lgs. 30.12.1992, n.504, in particolare:

- **art.2, comma 1, lettera b**, che definisce area fabbricabile tassabile *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*.
- **art.5, comma 5**, ai sensi del quale il valore è costituito da 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, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- **art.5, comma 6**, ai sensi del quale: *“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 05.08.1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.”*

Una corretta azione accertatrice posta in essere dall'Ufficio Tributi non può essere condotta caso per caso, ma deve necessariamente far riferimento ad uno strumento tecnico univoco di valutazione del territorio e delle peculiarità presenti nel medesimo; tutto ciò finalizzato a garantire equità ed uniformità di trattamento di casistiche analoghe.

Si è pertanto definito un metodo di classificazione del territorio, di definizione dei valori di riferimento per zone omogenee, di valutazione di aree preordinate all'esproprio e di rilevazioni di particolari elementi di criticità incidenti sulla valutazione di mercato di aree edificabili.

Criteri

Per l'applicazione di un metodo di calcolo valido, efficace e nello stesso tempo equo in rapporto alle diverse tipologie urbanistiche si è preventivamente determinata una scala di valori dei terreni attraverso la stima comparativa.

La procedura posta in essere, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore di mercato attraverso un attento esame del mercato della zona, rilevando i prezzi da attribuire ai terreni oggetto di stima con riferimento alla zonizzazione, agli interventi edilizi di tipo diretto e a quelli di tipo indiretto, ha determinato i seguenti valori al di sotto del vero prezzo medio di mercato.

Metodo

La metodologia utilizzata dà delle indicazioni guida sui valori da dichiarare e su cui calcolare l'imposta dovuta.

Il metodo di calcolo adottato si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- suddivisione territoriale in zone omogenee;
- parametri e norme di attuazione del vigente P.R.G.;
- classificazione delle aree preordinate all'esproprio;
- attuale situazione di mercato;
- media valori venali.

Ripartizione del territorio

Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. vigente.

Tabella dei valori

P.R.G. VIGENTE	
Classificazione di zonizzazione edificabile	Valore €/mq
Zona A – Centro Storico	50,00
Zona B1 – Completamento dei borghi rurali	25,00
Zona B2 – Completamento lineare e nuclei sparsi	35,00
Zona B3 – Completamento a basso indice	30,00
Zona B4 – Conservazione e completamento dell'edilizia economica e popolare	15,00
Zona C1 – Espansione di connessione urbana	20,00
Zona C2 – Espansione per la formazione di nuove polarità urbane	25,00
Zona D1 – Industriale/artigianale esistente	15,00
Zona D2 – Artigianale esistente e di completamento	25,00
Zona D3 – Artigianale	25,00
Zona D4 – Trasformazione dei prodotti agricoli	15,00
Zona F1 – Uso pubblico non edificate	6,00
Zona F2 – Servizi di interesse comune	6,00
Zona F3 – Turistico/ricettiva	30,00
Zona EA – Turismo ambientale	15,00
Zona G1 – Verde privato	6,00
Zona G3 – Impianti ed attrezzature di servizio (distributori carburanti)	15,00

Crecchio, lì 26.07.2012

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Giulio Saraceni

