

Oggetto: Imposta Comunale sugli Immobili. Aggiornamento dei valori venali minimi delle aree fabbricabili con decorrenza dal 1.1.2006.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il d. lgs. 30.12.1992, n.504, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare l'art.5, comma 5, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili 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;

Visto l'art.59 del d. lgs. 15.12.1997, n.446, che prevede la possibilità per i Comuni di disciplinare con regolamento la materia delle aree fabbricabili, determinandone periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio, 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;

Visto che il Comune di Livorno ha esercitato tale facoltà, prevedendo nell'art.3 del regolamento dell'ICI la individuazione con successiva delibera della Giunta Comunale, sulla base di relazione dell'ufficio tecnico, delle zone omogenee nell'ambito del territorio comunale ed i relativi valori venali delle aree fabbricabili in tali zone ubicate, stabilendo altresì che il comune non avrebbe provveduto ad accertamento nei casi in cui l'imposta fosse stata versata sulla base di un valore pari o superiore a quello determinata (cd. accertamento in rettifica);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.484/28.11.2000, con la quale si è provveduto sia alla individuazione delle zone omogenee che all'approvazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili ai fini ICI, in base dei criteri indicati dall'art.5, comma 5 del d. lgs. n.504/1992 sopra citato e confermati dall'art.3 del regolamento ICI, come stabilito nella relazione tecnica di stima redatta dall'ufficio Programmazione Urbanistica – Qualificazione Urbana Mobilità in data 23.11.2000;

Visto che l'art.3 del regolamento ICI prevede al comma 5 che i valori venali delle aree fabbricabili così determinati siano soggetti revisione con cadenza biennale;

Vista la nota n.49750/12.6.2002, con la quale l'U.O. Urbanistica e Qualificazione Urbana – Ufficio Programmazione Urbanistica ha aggiornato i valori suddetti in base al semplice aumento ISTAT, non rilevando ulteriori fattori di modifica dei valori immobiliari;

Vista la nota n.72467 in data 29.9.2005 dell'U.O. Urbanistica e Qualificazione Urbana - Staff Espropriazione ed Acquisizione Aree, allegata e parte integrante del presente provvedimento, nella quale si è invece provveduto alla revisione dei valori nonché ad una modifica dei coefficienti di abbattimento dei valori stessi, a seguito di specifica ricerca sugli effettivi incrementi di valore subiti dagli immobili sul mercato cittadino;

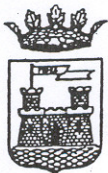
Ritenuto dunque necessario provvedere all'aggiornamento di detti valori, così come determinato e proposto nella nota tecnica sopra citata, applicando detto aggiornamento a partire dall'anno 2006;

Visti i pareri previsti dall'articolo 49 D.Lgs.267/2000 allegati e facenti parte integrante del presente atto;

Con votazione palese ed unanime

DELIBERA

Di approvare, per i motivi illustrati in premessa e per effetto delle disposizioni normative richiamate, l'aggiornamento con decorrenza dal 1.1.2006 dei valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili poste nelle zone omogenee nell'ambito del territorio comunale, così come determinati nella nota tecnica allegata al presente provvedimento e parte integrante dello stesso, ai fini della limitazione del potere di accertamento in rettifica e della conseguente riduzione del contenzioso.



Comune di Livorno

ALLEGATO N. 2
PARTE INTEGRANTE DELIBERA G.C.
N. 382 DEL

Area Dipartimentale Sviluppo e Governo del Territorio
U. Org. Va Urbanistica e Qualificazione Urbana
Staff Espropriazione ed Acquisizione Aree

Il Responsabile
Ufficio ICI - TARSU - TC
(Dott.ssa M.G. Ambrosini)

Livorno, 29/09/2005.

Prot. 72467/2005
MN/ez

Oggetto: Determinazione valore per zone omogenee delle aree edificabili. Aggiornamento

e p.c.

→ Al Dirigente U.O. Gestione Entrate

Al Direttore Generale

Al Responsabile Ufficio Programmazione
Finanziaria

Dovendo procedere all'aggiornamento del valore minimo per zone omogenee delle aree edificabili al fine di rendere attuali i valori di cui alla precedente stima, risalente ormai al maggio 2002, con la presente si provvede a comunicare l'aggiornamento dei precedenti valori.

Nel periodo in esame - Maggio 2002 - Settembre 2005 - dato il notevole trascorso di tempo e la dinamica dei prezzi sul mercato locale, non si è ritenuto opportuno eseguire la mera rivalutazione sulla base degli indici ISTAT, che risulta non aderente all'andamento dei prezzi di mercato degli immobili, ma si è reputato necessario eseguire una ricerca sugli effettivi incrementi di valore subiti dagli immobili sul mercato cittadino, tale ricerca, oltre che su indagini presso operatori del settore immobiliare, ha utilizzato come riferimento l'"Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio" e la pubblicazione "Il Consulente Immobiliare - Il Sole 24 ORE".

Si è pertanto rilevato che l'Osservatorio Immobiliare individua, nel periodo di riferimento preso in considerazione, per quanto concerne la destinazione residenziale un incremento medio oscillante tra il 74% nelle zone di maggiore pregio ed il 40% in quelle meno appetibili dal punto di vista commerciale, mentre, per gli immobili a destinazione diversa: produttiva e commerciale, l'incremento rilevabile dai dati di riferimento oscilla dal 10% al 13%.

Dai dati contenuti nelle tabelle dei valori pubblicate dal Consulente Immobiliare si rileva che l'incremento di valore delle abitazioni nuove ha oscillato tra il 60% e il 80%, quello delle abitazioni recenti invece tra il 65% ed il 75% e quello dei fondi commerciali tra il 25% ed il 35%.

Il valore degli immobili ha subito un rilevante incremento negli ultimi tre anni, decisamente elevato rispetto a quanto rilevabile negli anni precedenti, ciò deriva dall'inevitabile risposta del mercato

alla carenza di aree fabbricabili rispetto alle richieste del mercato, richieste che non sempre collimano con le ipotesi di fabbisogno individuate dallo strumento della pianificazione urbanistica.

Per quanto invece riguarda le destinazioni diverse: produttivo, commerciale, terziario, gli incrementi rilevati differiscono notevolmente tra loro, in particolare il mercato cittadino ha concentrato alcune attività in zone territorialmente limitate. (Ne è un esempio la situazione della c.d. "Porta a Terra" dove sono state concentrate tutte le nuove edificazioni per attività commerciali cittadine di elevata superficie di vendita, fatto che ha determinato un incremento dei prezzi superiore a quello medio; oppure quello della zona "Picchianti" ed in genere della zona industriale a nord della città dove la limitata disponibilità di nuove aree a destinazione produttiva ha avuto come conseguenza un ingiustificato incremento dei prezzi degli immobili)

Lo scenario al quale si assiste è quello di una contenuta offerta (anche in termini qualitativi) a fronte di una richiesta costante di alloggi e con la conseguenza di un aumento dei prezzi ingiustificato ma comunque derivante dalla carenza di una effettiva concorrenza e di un conseguente effetto calmieratore che è venuto meno.

L'andamento del mercato azionario connesso alla situazione italiana ed internazionale dopo i fatti dell'11 Settembre 2001 ed il "default" di obbligazioni pubbliche e private (Argentina, Cipro e Parmalat) ha innalzato i valori del mercato immobiliare.

Considerando che sia nel *Consulente Immobiliare* che nell' *Osservatorio Immobiliare* le zone di riferimento prese in considerazione non corrispondono a quelle originariamente individuate nella Relazione di stima per la determinazione del valore minimo di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e che non è pertanto possibile individuare i singoli aggiornamenti del valore per ogni zona si ritiene opportuno adottare su tutte le zone l'incremento minimo rilevato in modo da non determinare incrementi di valori superiori alla realtà che possano creare svantaggio nei confronti dei proprietari delle aree di minor pregio.

Si ritiene pertanto di applicare, per quanto concerne la destinazione residenziale, un incremento pari al 40% su tutte le zone, mentre per quanto riguarda le destinazioni diverse si adotta un incremento medio tra quelli rilevati pari quindi al 15,75%; tali incrementi, da indagini assunte presso gli operatori immobiliari, e dalla diretta conoscenza del mercato, aderiscono a quelli effettivamente rilevabili sul mercato locale.

Ne derivano quindi le seguenti tabelle i cui valori minimi sono stati incrementati della percentuale del 60% rispetto al precedente quadro tabellare del giugno 2002.

Tabella dei valori minimi per aree edificabili a destinazione residenziale

Zona		Valore dell'area per mq di SIp
1	€/mq	149,67
2	€/mq	299,34
3	€/mq	523,48
4	€/mq	373,81
5	€/mq	560,36
6	€/mq	448,28
7	€/mq	747,62
8	€/mq	598,68
9	€/mq	897,29
10	€/mq	524,57

Tabella dei valori minimi per aree edificabili a destinazione non residenziale

Zona		Valore dell'area per mq di SIp
1	€/mq	185,32
2	€/mq	123,74
3	€/mq	247,49
4	€/mq	154,53

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere ad una modifica dei coefficienti di abbattimento già individuati nella originaria Relazione di Stima del 30 Novembre 2000.

Si ritiene necessario modificare tali coefficienti in virtù dell'esperienza finora maturata nel monitoraggio delle procedure urbanistiche ed alla luce di una ricognizione puntuale dei tempi oggettivamente necessari per l'effettivo espletamento delle capacità edificatorie delle aree.

Pertanto, qualora la capacità edificatoria sia subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico attuativo, ovvero nei casi in cui per l'espletamento delle capacità edificatorie sia necessaria l'approvazione di un Piano Particolareggiato, di una Variante Urbanistica, o comunque di una procedura di competenza del Consiglio Comunale, si ritiene congruo un abbattimento del 30% sul valore di base in precedenza determinato; tale abbattimento nasce dalla cognizione della inevitabile lunghezza, in termini temporali, della procedura.

Nei casi in cui non sia stata definita la convenzione attuativa, ovvero qualora la potenzialità edificatoria possa estrinsecarsi successivamente ad un provvedimento di competenza della Giunta Comunale, sia esso deliberativo o semplicemente decisionale, tale abbattimento sarà limitato al 20%;

Infine, qualora sia presente lo strumento urbanistico attuativo o sia stata stipulata la convenzione attuativa, o queste non siano necessarie, ma non sia stata rilasciata la concessione edilizia l'abbattimento calcolato sarà pari al 15%.

Singoli casi nei quali particolari condizioni di conformazione, presenza di servitù ecc. potranno essere esaminati caso per caso dietro istanza motivata e dimostrazione di tali vincoli.

Questa nota può consentire da parte dell'U.O. Gestione Entrate l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.

Il Dirigente Unità Organizzativa
Urbanistica e Qualificazione Urbana
Ing. Gianfranco Chetoni

Il Responsabile Staff Espropriazione
Ed/Acquisizione Aree
Geom. Marco Nancioni