

Cod. Uff.

Data 31 MAR. 2014 Prot. n. 135

OGGETTO: Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale unica.

La Giunta Comunale
Dichiarata immediatamente eseguibile

Visto il D.Lgs. 14.3.2011 n. 23, recante "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", ed in particolare gli articoli 8 e 9, disciplinanti l'Imposta Municipale Propria;

Visto il D.L. n. 201 del 6.12.2011, e le relative modifiche apportate dalla Legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, che prevede l'anticipazione della istituzione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012;

Visto altresì il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, istitutivo dell'ICI, al quale il suindicato decreto legge rinvia in ordine a specifiche previsioni normative;

Visto l'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, secondo il quale i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

Visto l'art. 2 del regolamento dell'IMU approvato con delibera consiliare n° 108 del 27/6/2012 che prevede che l'individuazione, con cadenza biennale, da parte della Giunta Comunale, dei valori venali in comune commercio, per zone omogenee, delle aree fabbricabili;

Vista la delibera della Giunta Comunale n° 349 del 18/9/2012 con la quale si è provveduto all'individuazione e suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ed alla determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili per il biennio 2012-2013;

Preso atto pertanto della necessità di procedere alla determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili per il biennio 2014-2015;

Vista la relazione tecnico estimativa effettuata dall'ufficio tecnico patrimoniale e tributario;

Condivise le valutazioni contenute nella relazione relative al forte calo del mercato immobiliare nel biennio precedente ed al generale stato di crisi economica, confermate, per il campo immobiliare, dai dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e dalla relazione annuale pubblicata dall'ISTAT;

Ritenuto pertanto corretto ed opportuno determinare dei valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili con una diminuzione del 5,3% rispetto a quelli approvati con la richiamata deliberazione n° 349 del 18/8/2012;

Visto il parere tecnico favorevole in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento, reso ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000, di cui all'allegato n. 1, che costituisce parte integrante del presente provvedimento;

con votazione palese unanime, anche per quanto riguarda l'immediata esecuzione

DELIBERA

1) di approvare per i motivi in premessa illustrati e per effetto delle disposizioni normative ivi richiamate, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili inerenti le zone omogenee nell'ambito del territorio comunale ai fini dell'imposta municipale unica per il biennio 2014 - 2015, secondo lo schema allegato al presente provvedimento e costituente parte integrante dello stesso;

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi del disposto di cui all'art. 134, IV comma D. Lgs. 267/2000

Allegato 1, parte integrante della Delibera di 60 n. 135 del

31 MAR. 2014

Oggetto: Determinazione per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale dei valori in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale unica

PARERI EX ART. 49 D.LGS. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- si esprime non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità tecnica
si esprime parere favorevole
si esprime parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Dirigente/Funziionario delegato –
Responsabile del servizio
U.C. (timbro e firma) onio
Dot. A. PARLANTI

Livorno, _____

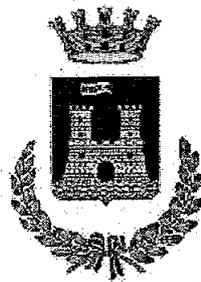
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Per quanto attiene alla regolarità dell'atto:

- si esprime non si riscontrano aspetti correlati alla regolarità contabile
si esprime parere favorevole
si esprime parere sfavorevole con la seguente motivazione

Il Direttore di Ragioneria
(timbro e firma)

Livorno, 24/2/14



ALLEGATO N. 2
PARTE INTEGRANTE
DELIB. G.C. N. 135 DEL 31/3/14

Comune di Livorno
Unità Organizzativa Patrimonio e Demanio
Ufficio Tecnico Tributario Patrimoniale

Prot. 8528 del 28/01/2014

Livorno 27 gennaio 2014

Oggetto : Determinazione per aree omogenee dei valori venali minimi delle aree edificabili

Al Dirigente U.O Entrate

Al Responsabile Ufficio
Programmazione Finanziaria

Dovendo procedere all'aggiornamento del valore venale minimo per aree omogenee delle aree edificabili al fine di attualizzare i valori di cui alla precedente stima risalente al settembre 2012, con la presente si provvede a comunicare l'aggiornamento suddetto.

Nel periodo preso in esame (gennaio 2012 - dicembre 2013) si è assistito ad un ulteriore forte calo del mercato immobiliare, sia nel dato del volume di affari che in quello dei valori applicati. La presenza di un pressochè totale stallo, se non in alcuni casi di recessione, delle attività produttive e il conseguente aumento del tasso di disoccupazione, ha fatto sì che la costruzione di nuovi immobili si sia praticamente fermata così come la vendita di immobili esistenti.

Dai dati rilevati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) si individua un calo medio delle quotazioni del 2,58% con un range di oscillazione pressochè uguale su tutte le aree cittadine mentre dai dati pubblicati dall'Istat nel rapporto annuale pubblicato il 10 gennaio 2014 e riferito ai valori a settembre 2013 rileva un calo del 5,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La particolare situazione della città di Livorno, colpita dalla crisi forse più di altre a causa anche del calo dei traffici portuali e di conseguenza delle attività dell'indotto ad essi legato con evidente riduzione dei posti di lavoro, ha portato ad un pressochè totale blocco delle vendite di immobili nuovi ed a una giustificata "cautela" da parte degli imprenditori ad aprire nuovi cantieri.

Poiché all'interno della città non si possono individuare zone omogenee nelle quali il decremento di valore sia stato più o meno alto che in altre, né grossi fattori di scostamento tra aree a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, si ritiene congruo applicare indistintamente un abbattimento del 5,3% sui valori venali minimi delle aree edificabili.

La tendenza al calo sembra dover continuare anche per l'anno 2014 dato che i pur timidi segnali di ripresa rilevati non sono tali da poter alterare velocemente il mercato così che il calo rilevato per il 2013 può tranquillamente essere previsto e applicato per il biennio per 2014-2015 per il quale è richiesta la presente stima.

Ne derivano quindi le seguenti tabelle cui valori venali minimi sono stati decrementati del 5,3% rispetto al precedente quadro tabellare del settembre 2012.

Tabella dei Valori Venali Minimi per le aree residenziali

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 QUARTIERI NORD	€/mq 189,00
2 CENTRO NORD	€/mq 331,00
3 PENTAGONO DEL BUONTALENTI	€/mq 568,00
4 CENTRO SUD	€/mq 473,00
5 STAZIONE	€/mq 663,00
6 PORTA A TERRA	€/mq 473,00
7 PERIFERIA	€/mq 568,00
8 MONTEBELLO	€/mq 568,00
9 MONTENERO	€/mq 758,00
10 LECCIA - SCOPAIA	€/mq 473,00
11 ACCADEMIA – ANTIGNANO - QUERCIANELLA	€/mq 852,00

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione commerciale e terziaria

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 CENTRO	€/mq 473,00
2 PORTA A TERRA - PICCHIANTI	€/mq 284,00
3 PORTA A MARE	€/mq 379,00
4 NUOVO CENTRO	€/mq 331,00
5 ALTRO	€/mq 237,00

Tabella dei valori venali minimi per le aree a destinazione produttiva

ZONA	Valore venale minimo dell'area per mq di slp
1 PORTO INDUSTRIALE	€/mq 145,00
2 SAN MARCO - PICCHIANTI	€/mq 237,00
3 CENTRO	€/mq 145,00
4 ALTRO	€/mq 95,00

Ad integrazione del presente aggiornamento si ritiene opportuno provvedere alla conferma dei coefficienti di abbattimento già individuati nella precedente Relazione di Stima del 18 Settembre 2012:

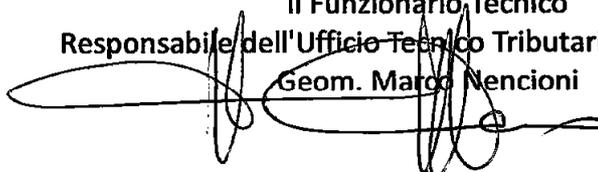
- nel caso in cui sull'area assoggettata all'imposta sia stato rilasciato il Permesso a Costruire o sia almeno stato approvato il progetto, i suddetti valori dovranno essere applicati per intero (salvo quanto successivamente specificato);
- qualora sia presente uno strumento urbanistico attuativo approvato o adottato, ma manchi l'approvazione del progetto o il rilascio del Permesso a Costruire i suddetti valori potranno essere abbattuti del 20%;
- qualora manchi anche lo strumento urbanistico attuativo e la potenzialità edificatoria sia determinata sulla base dello strumento urbanistico generale, vincolando la concreta attuazione delle previsioni alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo il valore potrà essere abbattuto del 30%
- nel caso di presenza di particolari servitù o vincoli, anche di natura urbanistica, legati a particolari prescrizioni attuative o di onerosità dell'intervento determinato dalla necessità di eseguire "surplus" di opere di urbanizzazione che limitano la capacità edificatoria delle aree o ne aggravano in maniera inequivocabile il costo di realizzazione, verranno adottati coefficienti correttivi da valutarsi caso per caso, sulla base dello stato di fatto delle aree interessate.

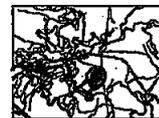
Si allegano alla presente relazione:

- Tavola 1 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- Tavola 2 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente commerciale e terziaria;
- Tavola 3 – planimetria del territorio comunale con l'indicazione delle zone omogenee per le aree a destinazione prevalentemente produttiva.

Questa nota può consentire all'U.O. Entrate l'adozione degli atti deliberativi e tecnico amministrativi di competenza.

Il Funzionario Tecnico
Responsabile dell'Ufficio Tecnico Tributario Patrimoniale
Geom. Marco Nencioni

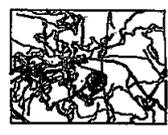




LEGENDA

- zona 1: quartieri nord €/mq 200,00
- zona 2: centro nord €/mq 350,00
- zona 3: pentagono €/mq 600,00
- zona 4: centro sud €/mq 500,00
- zona 5: stazione €/mq 700,00
- zona 6: porta a terra €/mq 500,00
- zona 7: periferia €/mq 600,00
- zona 8: montebello €/mq 600,00
- zona 9: montenero €/mq 800,00
- zona 10: leccia - scopala €/mq 500,00
- zona 11: accademia - antignano quercianella €/mq 900,00

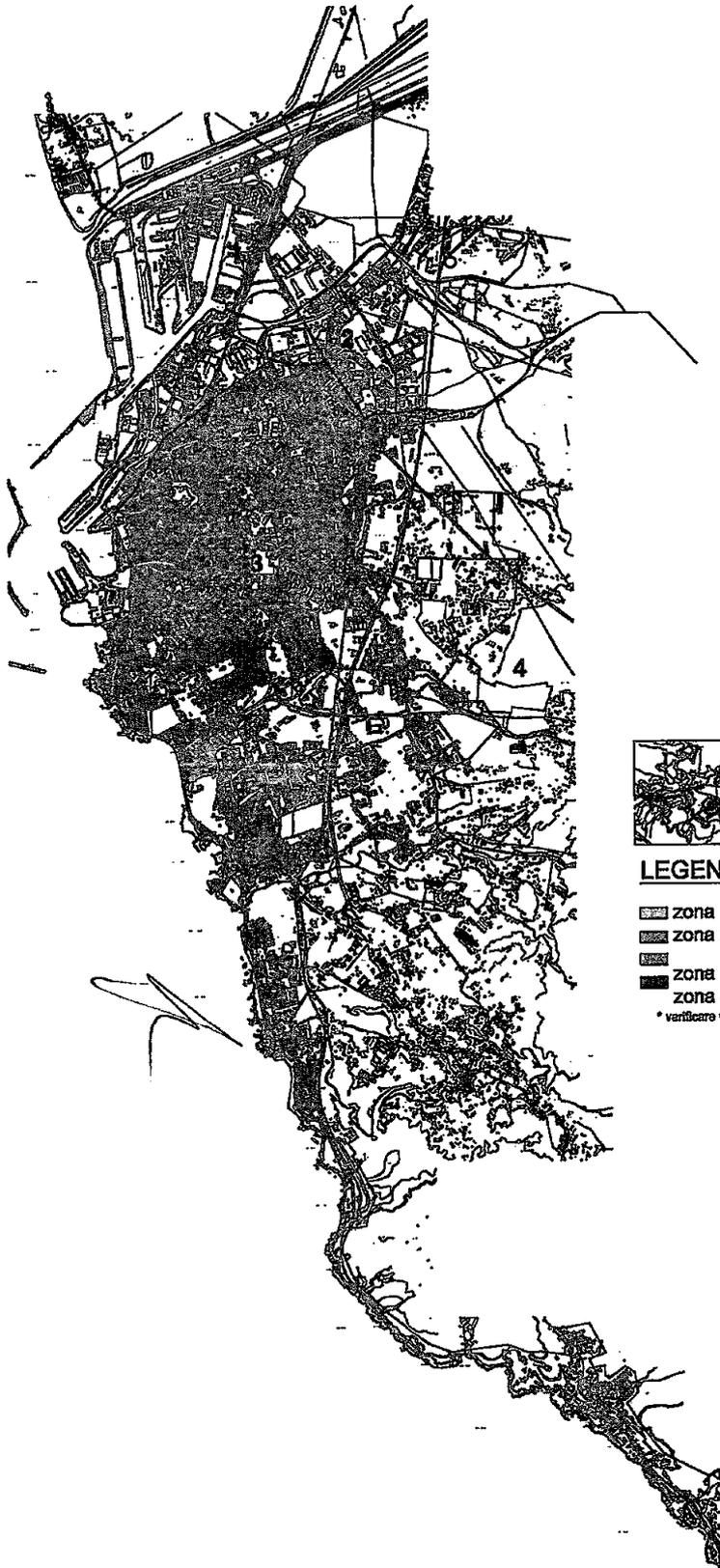
AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE



LEGENDA

- ▨ zona 1: centro €/mq 500,00
- ▨ zona 2: porta a terra - picchianti €/mq 300,00
- ▨ zona 3: porta a mare €/mq 400,00
- ▨ zona 4: nuovo centro €/mq 350,00
- ▨ zona 5: altro €/mq 250,00

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE COMMERCIALE



LEGENDA

- zona 1: porto industriale €/mq 150,00
 - zona 2: san marco - picchianti €/mq 250,00 *
 - zona 3: centro €/mq 150,00
 - zona 4: altro €/mq 100,00
- * verificare valore caso per caso

AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA