



Comune di
CASCIANA TERME
Provincia di PISA

REGOLAMENTO

PER

L'APPLICAZIONE

DELL'I.C.I.

(Imposta Comunale sugli Immobili)

Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 30.03.1999

Modificato e Integrato con :

- delibera Consiglio Comunale n.9 del 29/02/2000;
- delibera Giunta Municipale n. 46 del 11/05/2000;
- delibera Consiglio Comunale n.5 del 30/03/2001;
- delibera Giunta Municipale n.11 del 14/01/2004;
- delibera Giunta Municipale n. 34 del 22/03/2006;
- delibera Consiglio Comunale n.10 del 30/03/2006;
- delibera Consiglio Comunale n.15 del 29/03/2007;
- delibera Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2008;
- delibera Consiglio Comunale n. 7 del 26/03/2009;
- delibera Consiglio Comunale n. 32 del 24/06/2010;

- I N D I C E -

- * **ART. 1:** Oggetto
- * **ART. 2:** Terreni considerati non fabbricabili e terreni agricoli non soggetti ad imposizione
- * **ART. 2 bis:** Disciplina relativa agli immobili che hanno perso il requisito della ruralità
- * **ART. 3:** Immobili degli enti non commerciali
- * **ART. 3 bis:** Pertinenze dell'abitazione principale
- ART. 3 ter:** Estensione delle agevolazioni concernenti le abitazioni principali
- Art.3 quater :** Detrazioni abitazione principale
- * **ART. 4:** Definizione area fabbricabile
- * **ART. 5:** Determinazione del valore delle aree fabbricabili
- * **ART. 6:** Versamenti
- * **ART. 6bis:** Ritardi od omessi versamenti
- * **ART. 7:** Alloggio non locato
- * **ART. 8:** Procedimento di accertamento dell'I.C.I. – Comunicazione da parte dei contribuenti
- * **ART. 9:** Irrogazione della sanzione
- * **ART. 9bis:** Ravvedimento
- * **ART. 10:** Adesione formale
- * **ART. 11:** Potenziamento dell'ufficio tributi
- * **ART. 12:** Vigenza
- * **ART. 13:** Formalità
- * **ART. 14:** Norme transitorie

ALLEGATO

- Determinazione valore aree fabbricabili dal 01/01/2006
- Delibera di Giunta Municipale n.34 del 14/04/2010

Art. 1 **Oggetto**

1. Le norme del presente regolamento integrano le disposizioni contenute nel Capo I del Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 per l'applicazione in questo Comune dell'imposta comunale sugli immobili, al fine di assicurarne la gestione secondo principi di efficienza, economicità, funzionalità e trasparenza.

2. Il presente regolamento è adottato in attuazione di quanto stabilito dagli artt. 52 e 59 del decreto legislativo 15.12.1997 n. 446.

Art. 2 **Terreni considerati non fabbricabili** **e terreni agricoli non soggetti ad imposizione**

1. Al fine dell'applicazione delle disposizioni contenute nel secondo periodo della lettera b) del comma 1 dell'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, sono considerati non fabbricabili i terreni i quali, ancorché utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

2. L'agevolazione di cui al precedente comma 1 compete a condizione che, oltre al titolare, anche la maggioranza dei componenti il nucleo familiare di età superiore ad anni 18 presti la propria opera in maniera prevalente nelle attività di cui al precedente comma e risultino iscritti negli appositi elenchi previsti dall'art. 11 della legge 9 gennaio 1963 n. 9 quali soggetti all'obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattie.

3. In base a quanto stabilito dalla normativa ICI dettata dal D. Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, si deduce che non sono soggetti all'imposta:

a) i terreni che, pur essendo edificabili, siano di proprietà di coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, iscritti negli appositi elenchi, a condizione che sussistano contestualmente i seguenti elementi:

- siano condotti dagli stessi proprietari;
- persista sugli stessi l'utilizzazione agro-silvopastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali;
- abbiano un valore inferiore a £ 50.000.000

oppure a condizione che ricadano in zone del territorio comunale dichiarate esenti da disposizioni legislative;

b) i terreni agricoli ubicati nelle zone del territorio comunale dichiarate esenti da disposizioni legislative;

c) i terreni agricoli incolti;

d) i terreni agricoli diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole siano esercitate in forma non imprenditoriale e coltivati occasionalmente senza struttura organizzativa, quali piccoli orticelli.

Art.2 bis

Disciplina relativa agli Immobili che hanno perso il requisito della ruralità

1. Al fine di incentivare l'accatastamento degli immobili che non possiedono più i requisiti della ruralità previsti dal DPR 139/98, l'Ente si avvale della facoltà prevista dall'art.6 comma 5 della L.448/98.

2. Per fabbricati che non siano più adibiti ad abitazione degli addetti alla coltivazione del fondo e per le costruzioni non più strumentali alle attività agricole che siano stati iscritti al catasto urbano entro il 31 Dicembre 2001, è concessa la esenzione dal pagamento dell'imposta per i periodi che precedono l'anno di iscrizione.

Art. 3

Immobili degli enti non commerciali

1. Ai sensi dell'art.59, comma 1 lettera c), del D.Lgs. n.446/97, si dispone che l'esenzione di cui all'art.7, comma 1, lettera 1), del D.Lgs. n. 504/1992, concernente gli immobili utilizzati dai soggetti indicati all'art.73 (ex. Art.87), comma 1, lettera c), del Testo Unico delle imposte sui redditi (DPR 22 dicembre 1986, n.917) spetta esclusivamente per i fabbricati e a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati siano anche posseduti a titolo di proprietà o di diritto reale di godimento (o in qualità di locatario finanziario), dall'ente non commerciale utilizzatore.

2. In deroga a quanto previsto nel comma 1, l'esenzione di cui al citato art.7 comma 1 lettera i) del D.Lgs.504/1992 si applica anche nel caso di fabbricati posseduti da società ed enti controllati dall'ente non commerciale utilizzatore. Ai fini della determinazione del limite del controllo si applica l'art.2359 del codice civile.

Art.3 bis

Pertinenze dell'abitazione principale

1. La pertinenza così come definita dall'art.817 del Codice Civile costituisce parte integrante dell'abitazione principale e pertanto alla stessa si applica la eventuale aliquota agevolata prevista per questa, fatto salvo quanto disposto dal comma successivo.

2. La disciplina prevista dal comma 1 è applicabile a non più di una unità immobiliare rientrante in categoria C2, C6 e C7.

3. Ove sussistano più unità immobiliari aventi le caratteristiche di cui ai commi precedenti sarà cura del contribuente individuare la pertinenza cui si applica la aliquota agevolata.

Art. 3 ter

Estensione delle agevolazioni concernenti le abitazioni principali

1. L'abitazione concessa in uso gratuito a parenti entro il 1° grado in linea retta (genitori, figli) che vi risiedono, è considerata abitazione principale ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, senza la detrazione d'imposta. Tale agevolazione vale per una sola unità immobiliare posseduta oltre l'abitazione principale.

2. Al fine di beneficiare di detta agevolazione, il soggetto interessato deve attestare annualmente la sussistenza delle condizioni di fatto di cui al comma precedente mediante il modello messo a disposizione dall'Ufficio Tributi da presentare a pena di nullità entro e non oltre il 16 Dicembre dell'anno di cessione.
3. Per le attestazioni presentate a partire dall'anno 2009 nel caso in cui la cessione dell'immobile prosegue negli anni, non è necessario presentare la comunicazione ogni anno, se non intervengono variazioni.
4. Gli utenti che hanno presentato le dichiarazioni negli anni precedenti sono tenuti a riproporle nell'anno 2009.
5. L'eventuale cessazione o modifica della cessione in uso gratuito deve essere tempestivamente comunicata all'Ufficio Tributi e comunque entro e non oltre il termine di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'anno in cui si è verificata la variazione.

Art.3 quater Detrazioni abitazione principale

1. Ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.Lgs.504/92 dalla imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, si detraggono fino a concorrenza del suo ammontare € 124,00 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.
2. L'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale dal soggetto passivo è ridotta :
 - dell'importo corrispondente alla detrazione per abitazione principale;
 - delle ulteriori somme per detrazioni stabilite dall'ente;

Art. 4 Definizione di area fabbricabile

1. Area fabbricabile è qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione. Le aree fabbricabili si dividono in:

- a) aree inedificate;
- b) aree parzialmente edificate, intendendosi tali quelle aree per cui l'indice di fabbricabilità residuo è superiore al 50% di quello che aveva l'area inedificata;
- c) aree in corso di edificazione, intendendosi tali quelle aree su cui è in corso di costruzione ovvero di ristrutturazione totale un fabbricato.

2. Ciascuna delle circostanze di cui al comma precedente può essere attestata tramite:

- a) dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi della Legge 4 Gennaio 1968, n. 15, dal soggetto passivo dell'imposta;
- b) attestazione, resa sottoforma di perizia tecnica giurata, da libero professionista iscritto nei rispettivi albi opportunamente incaricato dal contribuente;
- c) certificazione, sottoforma di perizia tecnica, redatta dalla struttura dell'Ente a spese del richiedente quale prestazione a domanda per conto di privati.

Art. 5
Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° Gennaio dell'anno di imposizione.
2. I criteri di valutazione, informati al principio più favorevole al contribuente anche al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, avranno riguardo al valore di base parametrato alle caratteristiche dell'aria.
3. A tal fine viene determinato **annualmente** con delibera della **Giunta Comunale** il valore base delle aree edificabili presenti sul territorio comunale in funzione delle caratteristiche medie degli spazi destinati all'edificazione tenendo conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della destinazione e delle potenzialità edificatorie in termini di indici di fabbricabilità fondiaria.

Art. 6
Versamenti

1. Ai fini degli obblighi di versamento previsti nel decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri soggetti obbligati, purchè l'imposta risulti totalmente assolta.
2. Fermo restando quanto stabilito al precedente comma 1, gli eventuali provvedimenti diretti al recupero di maggiore imposta e formati in base alle disposizioni di cui all'art. 7, devono essere necessariamente emessi nei confronti di ciascun contitolare, relativamente alla sua quota di possesso.
3. I versamenti dell'Imposta Comunale sugli Immobili, dovuta in conformità alle norme del D. Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, devono essere corrisposti al Concessionario del Servizio Riscossione Tributi sino alla scadenza, revoca o disdetta dell'atto di concessione.
4. Dopo la scadenza, la revoca o la disdetta dell'atto di concessione, i versamenti dovranno essere eseguiti su apposito conto corrente postale intestato al Comune di Casciana Terme oppure al soggetto a cui sarà affidato il servizio di riscossione.
5. Il conto corrente in parola dovrà essere attivato dal soggetto competente prima dei termini di scadenza previsti per il pagamento dell'Imposta.
6. Oltre alle modalità di versamento di cui ai commi precedenti, lo stesso, potrà essere effettuato tramite Modello F24.

Art.6 bis
Ritardi ed omessi versamenti

1. Chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto o a saldo dell'imposta risultante dalle dichiarazioni, è soggetto a sanzione amministrativa pari al trenta per cento di ogni importo non versato.
2. Le sanzioni previste nel presente articolo non si applicano quando i versamenti siano stati tempestivamente eseguiti ad uffici o concessionario diverso da quello competente.
3. Sugli importi non versati, si applicano, ai sensi dell'art.13 commi 1 e 3 della Legge 13 maggio 1999, n.133 gli interessi moratori nella misura del tasso di interesse fissato dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica, ai sensi dell'art.1284 del Codice Civile, ex art.2, c.185, L.23/12/1996 n.662.

Art. 7
Alloggio non locato

1. Ai fini dell'applicazione del tributo, si intende per "alloggio non locato o sfitto", l'unità immobiliare, classificata o classificabile nel gruppo catastale "A" (ad eccezione della categoria A/10), utilizzabile a fini abitativi, (con l'entrata in vigore della nuova classificazione di cui al DPR 23.03.98 n.138 il riferimento dovrà intendersi alla cat.R ad eccezione della cat.R/2), non tenuta a disposizione del possessore per uso personale diretto e per la quale non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni (L. 9/12/98 n. 431, art. 2).

Art. 8
Procedimento di accertamento dell'ICI
Comunicazione da parte dei contribuenti

1. A partire dall'anno d'imposta 2008 è abolito l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI.
2. L'obbligo di comunicazione permane riguardo a tutte le variazioni che non possono essere acquisite dall'ente in via telematica. In questa ulteriore ipotesi, dovrà essere utilizzato il modello ministeriale.
3. Per usufruire delle ulteriori detrazioni previste dall'ente dovranno essere presentate dal contribuente apposite dichiarazioni, utilizzando i modelli predisposti dall'ufficio tributi, nei termini previsti dall'ente stesso.

Art. 9
Irrogazione della sanzione

1. L'irrogazione delle sanzioni previste dall'art. 14 del D. Lgs. n. 504/92, come modificato dal D.Lgs. n. 473/97, deve avvenire in conformità alle procedure indicate nel D. Lgs. n. 472/97, come modificato dal D. Lgs. n. 203/98, nel rispetto dei limiti fissati da questa Amministrazione Comunale con delibera CC n. 42 del 24/06/98 e CC n. 64 del 27/11/98 e con riguardo a quanto previsto al successivo art. 10 circa i vantaggi per l'adesione del contribuente.

Art.9bis "Ravvedimento"

1. La sanzione è ridotta, sempreché la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti obbligati ai sensi dell'art.11 comma 1 del D.Lgs. n.472/1997, abbiano avuto formale conoscenza:
 - a) ad un ottavo del minimo, nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito nel termine di trenta giorni dalla data della sua commissione;

- b) ad un quinto del minimo nei casi di mancato pagamento del tributo o di un acconto, se esso viene eseguito entro un anno dalla data della sua commissione;
 - c) ad un ottavo del minimo di quella prevista per l'omissione della dichiarazione periodica se prevista o della dichiarazione dei redditi, se questa viene presentata con ritardo non superiore ai novanta giorni;
 - d) ad un quinto del minimo di quella prevista per l'omissione della dichiarazione periodica se prevista o della dichiarazione dei redditi, se questa viene presentata con un ritardo non superiore ad un anno.
2. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza, quando dovuti, nonché al pagamento degli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Art. 10 **Adesione formale**

1. Il contribuente può aderire all'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, rispettando le modalità indicate nel Regolamento Comunale che disciplina l'istituto dell'adesione formale all'accertamento, approvato in base a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 218/97.

Art. 11 **Potenziamento dell'Ufficio Tributi**

1. In relazione a quanto consentito dall'art. 3, comma 57, della legge 23 dicembre 1996 n. 662 ed alla lett. p del comma 1 dell'art. 59 del D. Lgs. 15 dicembre 1996 n. 446, una percentuale del gettito è destinata al potenziamento dell'ufficio tributario e all'attribuzione di compensi incentivanti al personale addetto. Si osservano le modalità seguenti:

- la Giunta municipale determina con delibera adottata entro i primi 30 giorni del mese di gennaio due misure di percentuali:

A) l'una, non superiore al 5 %, calcolata sul gettito dell'Ici riscosso a valere sulla competenza dell'esercizio precedente;

B) l'altra, non superiore al 10 %, da conteggiare sui maggiori proventi che si prevede di accantonare per Ici nell'esercizio, in conseguenza del perseguimento dell'evasione, rettifica di accertamenti ed esiti positivi di vertenze fiscali;

- gli importi così determinati sono destinati, con la stessa delibera di Giunta, quanto alla lettera "A", al finanziamento di acquisti di attrezzature e dotazioni per l'Ufficio Tributi e, quanto alla lettera "B", all'attribuzione di compensi incentivanti al personale individuato dal relativo Responsabile e previa predisposizione di apposito progetto da svolgersi anche al di fuori dell'orario di lavoro.

2. La definitiva liquidazione della somma di cui alla lettera "B" del precedente comma 1, sarà effettuata avendo riguardo esclusivamente alle entrate definitivamente accertate, indipendentemente dalle previsioni di Bilancio.

Art. 12 **Vigenza**

1. Le norme di questo regolamento entrano in vigore il 1° gennaio 1999.

Art. 13

Formalità

1. Una volta divenuta esecutiva la delibera consiliare di adozione, il regolamento:

- è pubblicato per 15 giorni all'albo pretorio;
- è inviato, con la delibera, al Ministero delle Finanze, entro trenta giorni dalla data di esecutività mediante raccomandata A.R. ai fini dell'art. 52, comma 2, del D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446;
- è reso pubblico mediante avviso sulla Gazzetta Ufficiale, entro 30 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione, utilizzando le formule indicate nella circolare n. 101/E in data 17 aprile 1998 del Ministero delle Finanze, nel rispetto di quanto previsto all'art. 52, comma 2 del D. Lgs n. 446/97 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14

Norme transitorie

1. Le variazioni elencate all'art. 8 del presente Regolamento, intervenute nel corso del 1998 ed aventi rilevanza ai fini ICI, devono essere comunque comunicate all'Ufficio Tributi del Comune con apposito modello di denuncia ICI approvato dal Ministero delle Finanze, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 1998.

2. La denuncia sarà sostituita dalla comunicazione di cui all'art. 8 solo a partire dall'anno 1999 e quindi per le variazioni ICI avvenute in tale anno e nei successivi.



COMUNE DI CASCIANA TERME
Provincia di Pisa

Settore n. 1 – Uso e Assetto del Territorio

**VALUTAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLE AREE URBANE
ATTUALIZZATI ALL'1.01.2006 (Biennio di riferimento 31.12.2003-31.12.2005)**

	Vigente €/mq. <i>(Del. G.M. 11/04)</i>	Incremento ISTAT %	VALORE PROPOSTO €/mq.
ZONE A	15,07	3,7	15,63
ZONE B	40,02	3,7	41,50
ZONE C	30,62	3,7	31,75
ZONE D	11,74	3,7	12,17
ZONE G	24,18	3,7	25,07
ZONE I	27,81	3,7	28,84

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 1

(geom. Angiolo VANNI)



Comune di **CASCIANA TERME**
Provincia di PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 34 DEL 14/04/2010

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANIASTICO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

L'anno DUEMILADIECI il giorno QUATTORDICI del mese di APRILE alle ore 19:00 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale, si è riunita, previa diramazione di appositi avvisi, la Giunta Municipale con la presenza dei Sig.ri:

	Presente	Assente
<i>VANNOZZI GIORGIO</i>		X
<i>SINDACO</i>		
PINZUTI DONATELLA	VICESINDACO	X
FRACASSI LUCA	ASSESSORE	X
TAVARES RAYMOND		X
MARTOLINI FABRIZIO		X
PASSERAI SILVIA		X

Sono assenti giustificati i Sig.ri:

Partecipa con funzioni consultive, referenti di assistenza verbalizzazione (art.97 c.IV lettera a) D.Lgs 18.08.2000 n.267) il Segretario Comunale Dott.ssa Daniela Di Pietro
Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare in merito all'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – ANNO 2010

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- il D.Lgs. n. 504/1992 istitutivo dell'I.C.I. prevede, tra i vari presupposti di imposta, il possesso dei fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli;
- con deliberazione di G.C. n. 11/2004, furono approvati i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili che, in generale erano finalizzati a fornire al cittadino uno strumento di raffronto per conoscere il valore delle aree di proprietà e pertanto l'onere impositivo cui era ed è tenuto a far fronte ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e parallelamente, a fornire all'Ufficio Tributi uno strumento di verifica immediata dell'attendibilità delle dichiarazioni dei contribuenti;
- con successiva deliberazione di G.C. n. 34/2006, furono adeguati i valori delle aree fabbricabili in ragione dell'incremento ISTAT nel frattempo registrato;
- l'atto deliberativo di approvazione dei valori venali minimi, si inseriva in un processo informativo per consentire, a seguito dell'istituzione dell'I.C.I. con D.Lgs. n.504/1992, procedure di controllo e verifica sui versamenti effettuati e sulla correttezza delle dichiarazioni rese dai contribuenti, senza rinuncia agli obiettivi di equità nei confronti di tutti i cittadini, per una corretta azione e gestione amministrativa.

RICHIAMATO l'art. 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili dell'Ente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.03.2007, esecutiva ai sensi di legge, e successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale delibera Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2008, esecutiva ai sensi di legge;

ATTESO CHE il presupposto indispensabile per quantificare la potenzialità edificatoria di un'area edificabile, è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri urbanistici, edilizi e che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di apprezzamento immobiliare e quindi suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

DATO ATTO che con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.03.2009, è stata modificata la pianificazione urbanistica comunale ridefinendo le zone urbanistiche rispetto al precedente strumento urbanistico, che vanno a sostituire quelle indicate all'art. 5 del vigente Regolamento per l'imposta Comunale sugli Immobili approvato con atto di C.C. n. 11 del 08.04.2008;

RITENUTO opportuno, a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico avvenuta con atto di Consiglio Comunale n. 13 del 26.03.2009, aggiornare i valori delle aree fabbricabili per dare atto delle variazioni intervenute nelle destinazioni urbanistiche delle aree di nuova pianificazione e, nel contempo, per verificare l'attendibilità dei valori commerciali sulla scorta dell'andamento del mercato;

PRESO ATTO della relazione tecnica redatta allo scopo dal Settore 1 – Uso e assetto del Territorio – U.O. 1/A Urbanistica – Edilizia privata del 14.04.2010, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, allegato lett. A);

ATTESO che il presupposto indispensabile per quantificare la potenzialità edificatoria di un'area edificabile, è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri urbanistici, edilizi e che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di apprezzamento immobiliare e quindi suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

EVIDENZIATO che la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili del territorio, non può essere esaustiva della casistica relativamente alla determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare di volta in volta;

SOTTOLINEATO che anche in relazione al punto precedente, la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alla classificazione urbanistica, e pertanto lo stesso deve intendersi quale *importo minimo di riferimento*;

SOTTOLINEATO, altresì che, in virtù dei valori di cui alla presente delibera, non saranno sottoposti a rettifica da parte dell'Ufficio competente, i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato di volta in volta;

DATO ATTO che, per contro, la determinazione dei predetti valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprietà, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione comunale, che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dal Settore 1 – Uso e assetto del Territorio – U.O. 1/A Urbanistica – Edilizia privata e approvato con il presente provvedimento;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992;

VISTO il D.lgs. n. 446 del 15.12.1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/00;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Con voti favorevoli unanimi legalmente resi;

D E L I B E R A

1. di approvare i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili, così come determinati nella Relazione Tecnica del Settore 1 – Uso e assetto del Territorio – U.O. 1/A Urbanistica – Edilizia privata, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto, allegato lett. A);
2. di specificare che i predetti valori minimi rivestono carattere di generalità per essere estesi a zone dell'intero territorio comunale, pur con una valenza analitica diversa in relazione alla classificazione urbanistica e pertanto finalizzati a:

- a. fornire al contribuente uno strumento di raffronto per conoscere il valore venale delle aree di proprietà e quindi l'onere impositivo cui è tenuto a far fronte;
 - b. fornire all'Ufficio Tributi uno strumento di verifica immediata dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo e ridurre al massimo l'insorgere di contenziosi;
3. di precisare la determinazione dei predetti valori venali minimi non può far insorgere né aspettative di omogeneizzazione ingiustificata dei valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili in proprietà, né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi, per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione comunale, che il valore delle aree edificabili è superiore a quello determinato dal Settore 1 – Uso e assetto del Territorio – U.O. 1/A Urbanistica – Edilizia privata e approvato con il presente provvedimento;
 4. di precisare, altresì, che le nuove zone urbanistiche cui fare riferimento devono desumersi dal vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 26.03.2009, riportate nella relazione di cui all'allegato A), che pertanto vanno a sostituire quelle indicate all'art. 5 del vigente Regolamento per l'imposta Comunale sugli Immobili approvato con atto di C.C. n. 11 del 08.04.2008;
 5. di dare atto che il Responsabile del Settore 1 – Uso e Assetto del Territorio ed il Responsabile del Settore 2 – tributi sono competenti ad adottare tutti gli atti connessi e conseguenti alla presente deliberazione;
 6. di trasmettere in elenco le presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi del 1[^] comma dell' art, 125 del D.lgs 18 Agosto 2000 “ Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli enti locali”.

Infine, stante l'urgenza a provvedere in merito

LA GIUNTA COMUNALE

con successiva votazione unanime e favorevole, resa nei modi e forme di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

Pareri espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs n.267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta Comunale ad oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore 1 – Uso e Assetto del Territorio, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art.49 primo comma del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì 15.04.2010

Il Responsabile del Settore
f.to Geom. Angiolo Vanni

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto Responsabile del Settore 2 - Ragioneria, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art.49 primo comma del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì 15.04.2010

Il Responsabile del Settore
f.to Dott. Franco Piazza

**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI A SEGUITO
DELL’APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente relazione è relativa alla determinazione del più probabile valore delle aree fabbricabili del territorio comunale, così come classificate nel vigente Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con deliberazione consiliare n.13 del 26.03.2009.

Si riportano inoltre i valori delle aree fabbricabili delle ex zone C e D riferite ai piani attuativi residui dal precedente strumento urbanistico e confermati nel Regolamento Urbanistico.

Classificazione delle aree nel Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico individua la seguente tipologia di aree fabbricabili:

1. AMBITO DELL’EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE

1.a – Aree di completamento residenziale “B4”

- UTOE 1 Casciana Terme
 - Zona B41, B42 , B43, B44, B45, Zona B46, B47
- UTOE 2 Ceppato
 - Zona B41, B42, B43
- UTOE 3 Collemontanino
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 4 Parlascio
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 5 S. Ermo
 - Zona B41, B42

1.b – Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico

1.c – Aree sottoposte a piani attuativi vigenti

- Lottizzazione “Il Pozzino”
- Lottizzazione “S. Martin del Colle”
- Lottizzazione “Borgo al Lago”
- Area PEEP in Casciana Terme”
- Area PEEP in località S. Ermo
- Zona ex C2 in località S. Ermo

2. AMBITO DELL'EDIFICATO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.a - Insediamenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato "C1"

- UTOE Casciana Terme
 - Piano di Lottizzazione n.1
 - Piano di Lottizzazione n.2
 - Piano di Lottizzazione n.3

2.b – Insediamenti PEEP "C2" in Casciana Terme

3. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.a – Aree produttive di saturazione "D1"

3.b – Aree produttive previste dal Regolamento Urbanistico "D2"

4. SERVIZI E ATTREZZATURE

4.a – Zone adibite ad attrezzature ricettive e/o alberghiere e attività private di interesse collettivo

In generale il criterio di valutazione tiene conto di situazioni vincolistiche di vario tipo e non uniformi, sia in relazione alle opere necessarie per rendere le aree effettivamente edificabili, sia per la frammentazione delle proprietà che non consentono una programmazione univoca e certa di trasformazione edilizia.

1. AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE

1.a – Aree di completamento residenziale "B4"

- UTOE 1 Casciana Terme
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45, Zona B46, B47
- UTOE 2 Ceppato
 - Zona B41, B42, B43
- UTOE 3 Collemontanino
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 4 Parlascio
 - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 5 S. Ermo
 - Zona B41, B42

Valore € 52,00 a mq

1.b – Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico

Valore € 52,00 a mq

1.c – Aree sottoposte a piani attuativi vigenti

- Lottizzazione “Il Pozzino”
- Lottizzazione “S. Martin del Colle”
- Lottizzazione “Borgo al Lago”
- Area PEEP in Casciana Terme
- Area PEEP in località S. Ermo
- Zona ex C2 in località S. Ermo

Per lottizzazioni convenzionate con urbanizzazione relativa alla 1^a fase conclusa e con possibilità di procedere all’edificazione dei singoli lotti, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore € 52,00 a mq

Per gli altri piani attuativi convenzionati con opere di urbanizzazione di cui alla 1^a fase in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale.

Valore € 40,00 a mq

Per i lotti ricadenti in area PEEP in località S. Ermo, già disciplinato dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore € 45,00 a mq

2. AMBITO DELL’EDIFICATO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.a - Insediamenti d’iniziativa a carattere prevalentemente privato “C1”

- UTOE Casciana Terme
 - Piano di Lottizzazione n.1
 - Piano di Lottizzazione n.2
 - Piano di Lottizzazione n.3

Valore € 40,00 a mq di superficie territoriale

2.b – Area PEEP “C2” in Casciana Terme

Valore € 25,00 a mq di superficie territoriale

3. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.a – Aree produttive di saturazione “D1” il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore € 25,00 a mq

3.b – Aree produttive previste dal Regolamento Urbanistico “D2” ” il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

Valore € 25,00 a mq

4. SERVIZI E ATTREZZATURE

4.a – Zone adibite ad attrezzature ricettive e/o alberghiere e attività private di interesse collettivo

Valore € 35,00 a mq di superficie territoriale

La presente relazione non vuol essere esaustiva in materia di determinazione del valore venale delle aree edificabili, che per natura ed altro, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare singolarmente. La stessa può essere ritenuta un quadro di riferimento che potrà essere approfondito in base alle esigenze degli Uffici e dei servizi interessati e dai contribuenti che presentino stima particolareggiata.

Casciana Terme, lì 14.04.2010

U.O. 1/A Urbanistica – Edilizia Privata
F.to Arch. Alessandro Bonsignori

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco
f.to Giorgio Vannozzi**

**Il Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Daniela Di Pietro**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

(X) che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma IV del D.Lgs n. 267/2000

(X) che la presente deliberazione viene affissa in data 28/04/2010 all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124 , comma. I D.Lgs 18.08.2000 n.267 e vi rimarrà fino al 13/05/2010

(X) che la presente deliberazione è stata comunicata ai capogruppo ai sensi dell' art.125 D.Lgs n. 267/2000 in data 28/04/2010 protocollo numero 5186_____

Pietro

**IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Daniela Di**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 08/05/2010__decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134 , c. III D.Lgs 18.08.2000 n.267

Casciana Terme li 08/05/2010_____
f.to IL SEGRETARIO COMUNALE