



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## GIUNTA COMUNALE

Deliberazione N° 50 del 03-03-2008

Oggetto: **Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili: art.9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI**

Seduta del **03-03-2008** ore **10:30**

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
POLCRI FRANCO (Sindaco) MERCATI SIMONE (Assessore/Vice Sindaco) MANCINI FERDINANDO (Assessore) FRULLANI MARCO (Assessore) INNOCENTI FABRIZIO (Assessore) ALVISI LUISANNA (Assessore) MENICHELLA MARIO (Assessore)	GIOVAGNINI UMBERTO (Assessore)
Tot. 7	Tot. 1

**Assiste il Segretario Generale Dott. Pier Luigi FINOCCHI nella sede comunale di Via Matteotti n°1 in Sansepolcro**

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.Lgs.504/92 con il quale e' stata istituita l' Imposta comunale sugli immobili a decorrere dal 1 gennaio 1993;

Viste le successive integrazioni e modificazioni apportate al suddetto D.Lgs. 504/92;

Considerato che il presupposto impositivo dell'imposta e' il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli;

Preso atto dell'art. 2 comma 1 lettera b) del sopra citato decreto che precisa cosa si intende per "area fabbricabile" e pertanto che e' da considerare edificabile qualunque suolo che, in conformita' dello strumento urbanistico vigente nel Comune, e' destinato all'edificazione;

Visto il regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili approvato con deliberazione n. 144 del 30.12.1998 ed ulteriormente modificato e corretto;

Visto che con deliberazione n. 143 del 29 DICEMBRE 1999 e' stato integrato il Regolamento sopra detto e che il nuovo articolo 9 prevede quanto sotto indicato:

"Per le aree edificabili il valore e' costituito da quello venale, in comune commercio al 1° gennaio dell' anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilita', 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.

La Giunta Comunale determina periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree.

La deliberazione ha effetto fino alla sua revoca, modificazione od integrazione.

In questo caso e' precluso al Comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno di imposta per il quale lo stesso versamento e' stato effettuato".

Vista la deliberazione n. 161 del 1/7/2000 avente lo stesso oggetto che non essendo stata revocata, modificata o integrata è tuttora vigente;

Ritenuto pertanto opportuno, dopo sette anni dalla suddetta determinazione del valore delle aree edificabili, modificare tale valore ;

Viste:

- la relazione redatta dall'Ufficio Tecnico in collaborazione con l'Ufficio Tributi con la quale vengono valutate le aree edificabili del Comune di Sansepolcro ed effettuata la zonizzazione del territorio comunale che fa parte integrante e sostanziale del presente atto = **RELAZIONE**
- la planimetria redatta dall'Ufficio Tecnico che suddivide il territorio comunale in zone omogenee anch'essa parte integrante e sostanziale del presente atto = **ALLEGATO A – ALLEGATO B – ALLEGATO D.**

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile espressi dai responsabili dei rispettivi servizi ai sensi dell'art. 53 della legge 142/90;

A voti unanimi :

#### DELIBERA

1. di revocare la propria deliberazione n. 161 dell' 1/7/2000 avente lo stesso oggetto;
2. di approvare gli allegati nuovi valori di mercato delle aree edificabili situate nel territorio di Sansepolcro che formano la base imponibile per il calcolo dell'Imposta comunale sugli Immobili evidenziati sul prospetto = **RELAZIONE** che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di approvare la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee così come evidenziate nelle planimetrie = **ALLEGATO A – ALLEGATO B – ALLEGATO D** che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di confermare che, come già stabilito dall'art. 9 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 29 dicembre 1999 e successive modificazioni ed integrazioni, tale deliberazione ha effetto fino alla sua revoca, modificazione od integrazione e che in vigenza di tale determinazione dei valori delle aree edificabili e' precluso al Comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato tempestivamente l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito, relativamente all'anno di imposta per il quale lo stesso versamento e' stato effettuato;
5. di dare atto che i valori così approvati sono da ritenersi validi **dall'anno di imposizione 2008** e saranno aggiornati per i periodi successivi così come previsto all'art. 9 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 29 dicembre 1999 e successive modificazioni ed integrazioni.



## COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

**Ufficio Tecnico**

Sede Comunale: Via Matteotti n. 1 – Sansepolcro (AR) – Centralino 0575/ 7321 – fax 0575/732263

Uffici Tecnici: Via Giacomo Matteotti 10 – 52037 Sansepolcro (AR) – fax 0575/732265



**Oggetto: Determinazione valore aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili: art. 9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI.**

<b>Il Responsabile Servizio Finanziario</b>	<b>Data</b>	<b>Il Tecnico</b>
<b>Dott. Luca Bragagni</b>	<b>20.12.2007</b>	<b>Geom. Aldo Mercati</b>

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
Provincia di Arezzo

OGGETTO: Determinazione valore aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili: art. 9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI.

RELAZIONE

Come è ormai noto il presupposto impositivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) istituita con D. Lgs. 30.12.1992 n° 504 si concretizza nel possesso esercitato in termini di diritto reale di proprietà ovvero di diritto di uso, usufrutto, abitazione ed enfiteusi, superficie di fabbricati, aree edificabili e terreni agricoli qualunque ne sia la destinazione d'uso ed ovunque i soggetti titolari risiedano ovvero abbiano sede legale o amministrativa o esercitino la loro attività (se imprese).

Il possesso di aree edificabili o fabbricabili come sopra qualificato è pertanto presupposto per l'applicazione dell'ICI a carico del soggetto passivo.

Si premette che per area fabbricabile ai sensi del comma 1 lett. a) art. 2 del D. Lgs: n° 504/92 si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

La base imponibile ICI delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale di dette aree che ai sensi del comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92 deve essere quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'attività di controllo deve essere pertanto preceduta da un lavoro tecnico richiedente conoscenze specifiche in materia che porti come risultato, la costituzione di una banca dati delle aree fabbricabili collegata al catasto e la relativa ditta cui la particella catastale è intestata.

Sarà quindi necessario:

- a) la individuazione delle destinazioni d'uso per le varie zone territoriali con la determinazione dei valori venali per ogni anno di imposta che deve essere controllata, tenendo presenti i criteri dettati dal D. Lgs. 504/92 all'art. 5 comma 5;
- b) La sovrapposizione del piano regolatore con le mappe catastali per poter individuare le particelle catastali che secondo il piano regolatore sono aree edificabili, determinare per ogni particella il valore venale e intestazione della ditta catastale.

Solo una volta sviluppata l'attività sopra descritta sarà possibile dare avvio al controllo dei soggetti passivi di imposta ICI per le aree fabbricabili.

Ai fini della valutazione economica, si è reso pertanto necessario suddividere gli ambiti di stima in quattro categorie rappresentative:

- A) Residenziale
- B) Produttiva
- C) Servizi
- D) Centro storico

Più specificatamente si riportano le seguenti considerazioni di stima differenziate per le quattro categorie individuate:

### **1) Zona Residenziale (vedi tabella A)**

Il criterio adottato è stato quello di separare le aree in base alla collocazione geografica nell'ambito del territorio comunale in quanto è evidente la differenziazione del relativo valore di mercato pur mantenendo le stesse destinazioni di PRG.

Pertanto la suddivisione delle aree residenziali ha previsto la divisione in tre zone omogenee principali:

#### **a) Collina: (zone 1 – 2 – 3)**

Tale zona è stata individuata nella parte a nord della ex S.S. Tiberina 3 bis e a sua volta è stata ulteriormente suddivisa in altre tre aree:

- 1) Collina ad ovest del torrente Fiumicello (quartieri Melello e Fiumicello);
- 2) Collina a nord del centro urbano compresa tra il torrente Fiumicello e il torrente Afra e zona di Porta Fiorentina (quartieri Villa Nomi, S. Cuore, Madonna del Latte, zona di Porta Fiorentina e Madonna della Legna);
- 3) Collina a est del torrente Afra (Zona Cà di Nardo)

#### **b) Periferia: (zona 4)**

Zone residenziali a valle della S.S. Tiberina 3 bis (quartiere Triglione, Forche, S. Lazzaro, Trieste)

#### **c) Frazioni (zona 5)**

Zone residenziali delle frazioni Vannocchia,, Gricignano, S. Fiora, Giardino, Trebbio ed ogni altra zona non compresa in quelle di cui ai commi a) e b)

Nell'ambito delle tre localizzazioni (collina, periferia e frazioni) si sono successivamente distinte le seguenti zone:

- zona di saturazione classificata “B” e sottozone previste dal vigente PRG:

- zona di espansione classificata “C” e sottozone previste dal vigente PRG:

### **2) Zona Produttiva (vedi tabella B) (zona 6)**

Per tale area è stata adottata la metodologia di valutazione basata su prezzi di vendita determinati con precedenti provvedimenti per la cessione di lotti industriali a privati, nonché di valutazioni economiche stimate per la programmata vendita di lotti tramite asta pubblica (vedi C.C. n° 6 del 13.02.2004).

La zona produttiva “ D “ è stata suddivisa in 8 sottozone (comprese le due sottozone D0), come previste dalla vigente variante al PRG, mantenendo accorpate le sotto zone D1 e D6 , in quanto ritenute omogenee.

Dette aree vengono classificate “D”.

### **3) Zona servizi (vedi tabella C)**

In tale categoria sono state comprese tutte quelle aree destinate, per classificazione di P.R.G. a verde, attrezzature, servizi pubblici, amministrativi, sociali, impianti sportivi ecc.

L'unico criterio di valutazione adottato è la distinzione di localizzazione geografica delle aree tra capoluogo e periferia.

### **4) Centro Storico**

Zona unica

**Ai fini della applicazione dell'imposta, è stato preso in considerazione anche il centro storico (classificato zona "A") in quanto all'interno dello stesso sono possibili interventi di ristrutturazione straordinaria o possibile totale demolizione di fabbricati esistenti con successiva ricostruzione. In tale fase l'imposta ICI dovrà essere ricondotta al valore venale del terreno.**

Nella redazione della stima è stato ritenuto opportuno accorpare quanto più possibile aree edificabili aventi caratteristiche simili e ridurre pertanto, rispetto alla precedente metodologia di valutazione (vedi G.M. 161/2000) sia il numero delle zone previste, sia la relativa ulteriore suddivisione.

Infatti con il citato provvedimento furono previste n° 39 tipologia di valutazioni relativamente alle zona "B" e "C".

Per ogni valutazione, furono previsti un importo minimo ed uno massimo entro i quali identificare il valore da attribuire di volta in volta in conseguenza di una moltitudine di fattori, coefficienti ecc.

Tali margini minimo e massimo, vanno di fatto ad aumentare le valutazione a 78 possibilità salvo le infinite possibilità di fluttuazione all'interno dei limiti minimo e massimo che nella grande maggioranza dei casi si differenziano di pochi centesimi l'una dall'altra che non comportano variazione significative al valore complessivo dell'intera area edificabile.

Nel redigere la presente stima, volendo seguire il criterio già adottato in precedenza, dovrebbero essere previsti ulteriori 8 valutazioni relative alla zona "D" aree produttive, non previste nella precedente valutazione. Ciò comporterebbe un aumento delle valutazioni a n° 92.

**Nella presente rielaborazione sono stati eliminati i valori minimi e massimi, ad eccezione delle aree destinate a servizi e centro storico entro i quali determinare e il valore dell'area edificabile, in quanto l'attuale valutazione tiene già' conto della suddivisione prevista dal vigente P.R.G che per semplicità di consultazione si riporta integralmente di seguito:**

ZONA OMOGENEA	SOTTOZONA	INDICE
Zona A – Centro Storico		-----
Zona B – Residenziale di completamento	B0	-----
	B1	(I.F.) 3,00 mc/mq
	B1*	(I.F.) 4,00 mc/mq
	B2	(I.F.) 2,00 mc/mq
	B3	(I.F.) 1,50 mc/mq
	B4	(I.F.) 1,00 mc/mq
	B5	(I.F.) 0,50 mc/mq
Zona C – Nuovi complessi insediativi	C1	(I.T.) 2,00 mc/mq
	C2	(I.T.) 1,50 mc/mq
	C3	(I.T.) 1,00 mc/mq
	C4	(I.T.) 0,50 mc/mq
	C1*	(I.T.) 1,00 mc/mq
	C2*	(I.T.) 0,50 mc/mq
	C1 <sup>P</sup>	(I.T.) 2,00 mc/mq
	C2 <sup>P</sup>	(I.T.) 1,50 mc/mq
	C3 <sup>P</sup>	(I.T.) 1,00 mc/mq
	C4 <sup>P</sup>	(I.T.) 0,50 mc/mq
	C1* <sup>P</sup>	(I.T.) 1,00 mc/mq
	C2* <sup>P</sup>	(I.T.) 0,50 mc/mq
	L'apice <sup>P</sup> indica l'obbligo di destinare il 30% del volume ad edilizia economica e popolare.	
Zona D – Insediamenti produttivi	D0 impianti speciali	-----

	D1 di completamento	(I.F.) 3,00 mc/mq
	D2 di espansione	(I.T.) 3,00 mc/mq
	D2* deposito e esposizione	(I.F.) 0,50 mc/mq
	D3 (stabilimento Buitoni)	(I.T.) 4,00 mc/mq
	D4 laboratori artigiani	(I.T.) 3,00 mc/mq
	D5 servizio alla produzione	(I.T.) 2,50 mc/mq
	D6 Impianto GPL	-----
Zona E – Agricola		-----
Zone F e G – Attrezzature pubbliche		-----

La presente relazione propone valori a mq delle aree fabbricabili quanto più possibile in linea con il mercato alla data del 01.01.2008.

I criteri di valutazione delle aree fabbricabili proposti con la presente, semplificano notevolmente sia la determinazione del valore da parte del soggetto passivo di imposta, sia il lavoro di accertamento da parte dei funzionari degli uffici preposti al controllo.

Infatti si propone di ridurre le possibilità di valutazione dagli attuali 92 valori a 52 possibilità di valutazione.

Ne consegue un sistema di valutazione da ritenere facilmente comprensibile e di facile applicazione.

La presente proposta prevede pertanto la suddivisione del territorio in quattro principali categorie ognuna delle quali è stata ulteriormente suddivisa, a seconda della opportunità, in sottozone omogenee come risulta dalle tabelle allegate.

### SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE E STIMA DEI COSTI

## 1) RESIDENZIALE

(tabella A)

a) – COLLINA : (a nord della ex S.S. Tiberina 3 bis) (zone 1 – 2 – 3)

1) collina ad ovest del torrente Fiumicello (quartiere Fiumicello e Melello)

#### ZONA B COMPLETAMENTO:

“B0-B4-B5”	valore stimato a mq €	106,00
“B2-B3 “	valore stimato a mq €	120,00
“B1”-B1*	valore stimato a mq €	136,00

#### ZONA C ESPANSIONE:

“C4 <sup>P</sup> -C2* <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	70,00
“C3 <sup>P</sup> -C1* <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	74,00
“C1 <sup>P</sup> -C2 <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	96,00
“C4-C2* ”	valore stimato a mq €	100,00
“C1-C2-C3-C1*”	valore stimato a mq €	106,00

2) collina a nord del centro urbano compresa fra il torrente Fiumicello e il torrente Afra (quartiere Villa Nomi, quartiere S. Cuore, quartiere Madonna della Legna zona Porta Fiorentina)

#### ZONA B COMPLETAMENTO:

<b>“B0-B4-B5”</b>	<b>valore stimato a mq € 130,00</b>
<b>“B2-B3”</b>	<b>valore stimato a mq € 150,00</b>
<b>“B1-B1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 170,00</b>

**ZONA C ESPANSIONE :**

<b>“C4<sup>P</sup>-C2*<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 95,00</b>
<b>“C3<sup>P</sup>-C1*<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 105,00</b>
<b>“C1<sup>P</sup>-C2<sup>P</sup> ”</b>	<b>valore stimato a mq € 116,00</b>
<b>“C4-C2* “</b>	<b>valore stimato a mq € 135,00</b>
<b>“C1-C2-C3-C1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 150,00</b>

**3) collina a est del torrente Afra (quartiere Cà di Nardo)**

**ZONA B COMPLETAMENTO :**

<b>“B4-B5”-B0”</b>	<b>valore stimato a mq € 115,00</b>
<b>“B2-B3”</b>	<b>valore stimato a mq € 130,00</b>
<b>“B1”-B1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 145,00</b>

**ZONA C ESPANSIONE :**

<b>“C4<sup>P</sup>-C2*<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 80,00</b>
<b>“C3<sup>P</sup>-C1*<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 88,00</b>
<b>“C1<sup>P</sup>-C2<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 106,00</b>
<b>“C4-C2* “</b>	<b>valore stimato a mq € 115,00</b>
<b>“C1-C2-C3-C1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 125,00</b>

**b)– PERIFERIA (Triglione, S. Lazzaro, Le Forche) (zona 4)**

**ZONA B COMPLETAMENTO:**

<b>“B4-B5”B0”</b>	<b>valore stimato a mq € 84,00</b>
<b>“B2-“B3”</b>	<b>valore stimato a mq € 100,00</b>
<b>“B1-B1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 115,00</b>

**ZONA “C” ESPANSIONE :**

<b>“C4<sup>P</sup>-C2*<sup>P</sup>”</b>	<b>valore stimato a mq € 60,00</b>
<b>“C3<sup>P</sup>-C1*<sup>P</sup>C1<sup>P</sup>-C2</b>	<b>valore stimato a mq € 70,00</b>
<b>“C4-C2* “</b>	<b>valore stimato a mq € 85,00</b>
<b>“C1-C2-C3-C1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 100,00</b>

**c) – FRAZIONI e restante territorio (zona 5)**

**ZONA B COMPLETAMENTO :**

<b>“B4-B5-B0</b>	<b>valore stimato a mq € 63,00</b>
<b>“B2-B3”</b>	<b>valore stimato a mq € 80,00</b>
<b>“B1- B1* ”</b>	<b>valore stimato a mq € 98,00</b>

**ZONA C ESPANSIONE :**

“C4 <sup>P</sup> -C2* <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	52,00
“C1 <sup>P</sup> -C2 <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	55,00
“C3 <sup>P</sup> -C1* <sup>P</sup> ”	valore stimato a mq €	63,00
“C4-C2* “	valore stimato a mq €	75,00
“C1-C2-C3-C1* “	valore stimato a mq €	90,00

## **2) PRODUTTIVO**

**(tabella B)**

### **ZONA UNICA :**

“D2*”	valore stimato a mq €	22,00
“D0”	valore stimato a mq €	25,00
“D1-D6”	valore stimato a mq €	60,00
“D2”	valore stimato a mq €	30,00
“D3”	valore stimato a mq €	75,00
“D4”	valore stimato a mq €	60,00
“D5”	valore stimato a mq €	110,00

## **3) SERVIZI**

**(tabella C)**

<b>A) CAPOLUOGO</b>	valore stimato a mq	da € 25,00	a € 45,00
<b>B) FRAZIONI</b>	valore stimato a mq	da € 18,00	a € 30,00

## **4) CENTRO STORICO**

<b>Zona unica</b>	valore stimato a mq	da € 150,00	a € 170,00
-------------------	---------------------	-------------	------------

Sansepolcro 20.12.2007

**Il Tecnico**  
**Geom. Aldo Mercati**

**IL SINDACO**  
f.to  
**Prof. Franco POLCRI**

**IL SEGRETARIO**  
f.to  
**Dott. Pier Luigi FINOCCHI**



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Lì 07 marzo 2008

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*  
*Dott. Giuseppe DRAGHI*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune dal 07 marzo 2008 al 25 marzo 2008*

N° .....

*IL MESSO COMUNALE*  
f.to

.....

***ESECUTIVITA'***

*La sujestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa, in data 18 marzo 2008*

*IL SEGRETARIO COMUNALE*  
f.to

.....