

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Tributi con la quale si individuano i parametri di orientamento da utilizzare nell'ambito dell'attività di accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili relativamente alle aree fabbricabili per le annualità 1998 e successive;
- accoltene le motivazioni e conclusioni;
- visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, 1° comma D.Lgs.18.08.2000 n. 267, come da foglio allegato;
- con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. Di approvare, le linee di indirizzo, i valori base di riferimento ed i coefficienti stabiliti nelle tabelle contenute nella Relazione che segue, ai fini della determinazione del valore delle aree fabbricabili oggetto dell'attività di accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le annualità 1998 e successive;
2. Di ritenere il contenuto di tale relazione, parte integrante della presente Delibera;
3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

R E L A Z I O N E

Nell'ambito delle operazioni di accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili prevista dall'art. 11 del D.Lgs. 504/92 e specificatamente indirizzate, con riferimento a tutte le annualità suscettibili di recupero, agli immobili individuati nella categoria di "area fabbricabile" a seguito della Delibera di Giunta Comunale n. 272 del 29.10.2002, si è evidenziata la necessità di definire una serie di parametri per orientare tale attività.

A tal fine si precisa quanto segue:

Premessa

Il D.L. n. 504/92, che istituisce l'ICI, riguardo le aree fabbricabili, indica come base imponibile il "valore venale in comune commercio" ed impone di attribuire a ciascuna area un attendibile valore di mercato.

Per determinare tale valore il citato D.L. impone di tenere conto *della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione.*

Appare evidente che nel determinare i valori delle aree fabbricabili si dovranno considerare attentamente ciascuno dei fattori ricordati nel decreto citato.

Esistono diversi osservatori dei prezzi del mercato immobiliare dai quali è possibile trarre i valori base per produrre una tabella utilizzabile ai nostri fini. Solitamente vengono pubblicati periodicamente, per ogni Comune, anche i valori minimi e massimi per le aree edificabili.

Tali valori sono da considerare come medi e non possono tenere conto delle specificità del territori e dei fattori menzionati nel decreto.

Occorre quindi determinare, per ciascuna delle variabili sopra enunciate, dei coefficienti per adattare il valore venale di una area di riferimento rispetto alle diverse situazioni che si presentano sul territorio comunale.

Operando in questo modo sarà inoltre possibile inserire ogni anno nella tabella il nuovo valore di riferimento per le aree edificabile e automaticamente generare i valori per ciascuna zona del territorio comunale. Risulta peraltro evidente che al variare dello strumento urbanistico

occorrerà produrre una nuova tabella di riferimento che tenga conto delle nuove zone individuate, dei relativi indici ecc. ecc.

1. Individuazione dei valori base di riferimento

I valori di riferimento vengono rilevati dal Prezziario degli immobili pubblicato periodicamente dalla Camere di Commercio di Milano alla pagina relativa a S.S. Giovanni e, nel caso non siano disponibili i dati, si utilizzano i valori medi dei Comuni limitrofi con analoghe caratteristiche. Tale approccio è stato avallato anche in sede di Commissione Tributaria Provinciale di Milano (Sez. 14, sentenza n. 209/14/01 del 18 luglio 2001, Presidente: U. Perrucci, Relatore: R. Longaretti). La voce presa come riferimento per la residenza è quella relativa agli **appartamenti nuovi o ristrutturati in Zone Periferiche**.

"Borsino Immobiliare" Camera di Commercio di Milano	Valore minimo / mq
Anno 1998	£ 2.700.000

Il valore evidenziato è quello **minimo** (bollettino n°13 1998 – dati riferiti al primo semestre 1998).

Adottando un metodo di stima semplificata si può individuare il valore dell'area fabbricabile come la differenza tra il valore di mercato del fabbricato e la somma dei costi di costruzione, degli oneri di progettazione e direzione lavori, oneri di urbanizzazione, ecc. e dell'utile di impresa.

Per semplificare è possibile rapportare il valore al mq sopra riportato ad un valore al mc : un metro quadro equivale a tre metri cubi, quindi Lit. 2.700.000 / 3 = Lit. 900.000/mc . Da tale valore viene dedotto il costo di costruzione medio, stimato per il 1998 dal Ministero LL. PP. pari a circa Lit. 500.000/mc. Occorre inoltre dedurre i diversi oneri cui è soggetta l'attività edificatoria e l'utile di impresa che mediamente incidono, in aree periferiche, nella misura di Lit.150.000/mc.

Quindi: $900.000 - (500.000 + 150.000) = 250.000$

Si deduce che il valore dell'area fabbricabile risulta pari a Lit. 250.000/mc , equivalente a Lit. 750.000 al mq di SLP realizzabile.

Analogo valore è stato individuato anche dallo studio fatto dal Settore Edilizia Pubblica – Demanio per la “Determinazione del prezzo di cessione di aree e immobili per l'anno 2002 – Come da Legge 26 Aprile 1983 N. 131, Art. 14” approvato con delibera C.C. 79 del 20.12.2001. Il valore medio adottato per le aree edificabili ad uso residenziale risulta pari a **Lit. 900.000 al mq di SLP realizzabile, più o meno il 15%.**

Questo valore risulta congruo con il valore minimo individuato per il 2001 di Lit. 800.000 al mq di SLP realizzabile.

2. Individuazione dei coefficienti

Occorre determinare il corretto coefficiente da applicare per ciascuna delle seguenti caratteristiche:

- 1 - zona territoriale di ubicazione,
- 2 - indice di edificabilità,
- 3 - destinazione d'uso consentita,
- 4 - oneri per la trasformazione dell'area.

2.1. Zona territoriale

Per il primo coefficiente non sono state individuate zone omogenee per le quali esistessero valori immobiliari di mercato significativamente discordanti con i valori medi. Anche nello studio sopramenzionato svolto dall'Ufficio Tecnico, non risulta alcuna differenziazione in questo senso. Viene quindi individuata una sola zona per tutto il territorio comunale di Sesto San Giovanni. Ne consegue che non abbiamo assunto alcun coefficiente specifico.

2.2. Indice di edificabilità

Il secondo coefficiente viene solitamente messo in relazione con gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente negli anni oggetto dell'accertamento. Nel Comune di Sesto San Giovanni siamo però in presenza di due diversi Piani Regolatori e di una serie di diversi Piani Attuativi adottati tra il 1998 e il 2003. Tale situazione sconsiglia l'utilizzo di una tabella che risulterebbe necessariamente molto articolata e di difficile lettura per il contribuente. Si è preferito utilizzare il riferimento al mq di SLP realizzabile per rendere maggiormente aderente il valore complessivo dell'area fabbricabile a quello di reale di mercato.

2.3. Destinazione d'uso

Per questo coefficiente è stata predisposta una tabella con le diverse destinazioni d'uso prevalente per ciascuna delle ZTO del PRG vigente o dei Piani attuativi adottati. Prendendo come riferimento il valore espresso per la destinazione Residenziale uguale a 1, le altre destinazioni ammesse assumono il seguente coefficiente:

Residenziale	1,00
Commerciale	1,00

Terziario	1,00
Produttivo	0,50

2.4 Abbattimento per costi di trasformazione dell'area, urbanizzazione, ecc.

L'ultimo coefficiente intende tenere conto delle necessità o meno di Piani attuativi per la zona in esame. Nel caso in cui il PRG preveda l'adozione di Piani attuativi si considera un abbattimento del valore dell'area **sino ad un massimo del 15%**. Sono presenti diversi casi dove i contribuenti hanno dichiarato ai fini ICI valori uguali o superiori a quelli in tabella, pur trattandosi di aree soggette a PL.

2.5 Abbattimento per situazioni particolari evidenziate in sede di accertamento con adesione.

Occorre considerare l'eventualità che talune aree edificabili siano soggette a particolari situazioni che ne pregiudichino il pieno sfruttamento della potenzialità edificatoria. Per i casi che si presentano con maggiore frequenza sono previsti i seguenti coefficienti:

Lotto minimo (fino a 250 mq di SLP)	0,75
Lotto con presenza di un elettrodotto che ne limiti la potenzialità edificatoria	0,80

Rimane salva la facoltà del contribuente, in sede di accertamento con adesione, di produrre una documentazione tecnica che comprovi abbattimenti del valore anche superiori a quelli sopraesposti.

3. Individuazione dei valori per gli anni successivi al 1998

Occorre ora definire un criterio per adeguare i valori individuati per l'anno 1998 ai valori da utilizzare per gli altri anni di accertamento. A questo fine abbiamo tenuto come riferimento i coefficienti ISTAT del costo di costruzione e dell'andamento dei prezzi degli immobili. Gli importi sono stati arrotondati alle 5.000 lire e ad un Euro, per semplificare i calcoli.

Anno di riferimento	Coefficiente di adeguamento	Valore utilizzato nella tabella
Anno 1998	0,00	Lire 750.000
Anno 1999	1,01	Lire 760.000
Anno 2000	1,04	Lire 780.000
Anno 2001	1,07	Lire 800.000
Anno 2002	1,15	Euro 438,00
Anno 2003	1,21	Euro 464,00

**TABELLA VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'AUTOLIMITAZIONE
DEI POTERI DI ACCERTAMENTO ICI**

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

Valuta		Euro	Euro	Lire	Lire	Lire	Lire
Anno d'imposta		2003	2002	2001	2000	1999	1998
Incremento		1,21	1,15	1,07	1,04	1,01	0,00
Residenziale	mq di 800000 SLP	464,00	438,00	800.000	780.000	760.000	750.000
Terziario	mq di 800000 SLP	464,00	438,00	800.000	780.000	760.000	750.000
Commerciale	mq di 800000 SLP	464,00	438,00	800.000	780.000	760.000	750.000
Industriale	mq di 400000 SLP	232,00	219,00	400.000	390.000	380.000	375.000

Si propone pertanto di approvare le linee di indirizzo, i valori base di riferimento per gli anni 1998 e successivi ed i coefficienti sin qui esposti.

Direzione Tecnica Unitaria Ambiente-
Lavori Pubblici – Progetti Strategici
Il Direttore Coordinatore

Dott. Ing. Gianmauro Novaresi

Settore Tributi

Il Direttore

Dott. Rossella Fiori

Sesto San Giovanni, 05.04.04