



COMUNE DI BISIGNANO

Provincia di Cosenza

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 261 DEL 31.10.2012

(Copia)

OGGETTO :	Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.
------------------	--

PARERI PREVISTI DAL D.Lgs. 267/2000.

SETTORE V°

PER LA REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere favorevole.

Bisignano, lì 31.10.2012

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
F.to Ing. Roberta Straface

SERVIZIO ECONOMICO-FINANZIARIO

PER LA REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere favorevole.

Bisignano, lì 31.10.2012

RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Rag. Francesco GUIDO

L'anno duemiladodici, il giorno 31, del mese di Ottobre, alle ore 16.30, nel Civico Palazzo, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nei modi e forme di legge ed all'appello nominale, sono presenti:

COGNOME E NOME		COGNOME E NOME	
BISIGNANO Umile -Sindaco	SI	BISIGNANO Fernando - assessore	SI
GRISPO Damiano -Vicesindaco -	SI	D'ALESSANDRO Mario Umile - Assessore -	SI
ALGIERI Andrea -assessore	SI	FALCONE Francesco - assessore	No

Assiste il Segretario Generale Dr. Angelo PELLEGRINO.-

Assume la presidenza il Sig. Umile BISIGNANO nella sua qualità di Sindaco, che riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili I.C.I.);

Richiamato, in particolare, art. 5, comma 5, di detto decreto per 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 gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamato altresì l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30.9.2005, n. 203, convertito nella legge 02/12/2005, n. 248, in base al quale un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Considerato che l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.7.2006, n. 223 convertito nella legge 4.8.2006, n. 248, interviene nuovamente sulla nozione di "area edificabile" precisando che "un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 04.07.1994 è stato adottato, il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio;

- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.759 del 26 ottobre 1995 pubblicato sul BUR del 16/11/1995 è stato approvato il Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio;

Considerato che conseguentemente all'applicazione dell'art. 65 comma 2 lettera b) della legge Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i., il quale prevede, per i comuni dotati di P.R.G. che non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale decadono tutte le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti come il perimetro delle aree aventi destinazione di Zona A e B negli strumenti urbanistici vigenti e delle Zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali siano stati approvati piani di lottizzazioni, nonché la definizione di tutte le richieste di attività edilizia con procedimenti avviati, pervenute ai rispettivi Comuni e relative a tutte le zone omogenee previste dal medesimo strumento sino alla data di vigenza dello stesso;

Considerato che conseguentemente all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici, si è determinato un diverso assetto del territorio;

Visto l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446 del 15.12.1997, il quale stabilisce che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento dei Comuni medesimi 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 del contenzioso;

Visto il vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Ritenuto opportuno, a tal fine, attribuire alle aree fabbricabili, individuate dalla strumentazione urbanistica, un valore venale specifico che tenga conto del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;

Considerato che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili consente nel contempo di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

Vista l'allegata relazione, predisposta dal Settore Urbanistico di questo Comune, nella quale sono riportate le tabelle di applicazione dei valori venali unitari per ogni ambito territoriale individuato dal Piano Regolatore Edilizio e Regolamento Urbanistico, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.lgs n. 267/2000;

Visto i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal Responsabile del Settore n. 5 Ing Roberta STRAFACE e dal Responsabile del 1° settore Rag. Francesco GUIDO, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n. 267/2000;
Ad unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

Per le motivazioni espresse nella narrativa che precede e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. di approvare la relazione e i suoi allegati, predisposta dal Servizio Urbanistico relativamente alla "Valutazione delle aree edificabili ai fini I.C.I.", contenente le tabelle di applicazione dei valori venali unitari per ogni ambito individuato dal Piano Regolatore Generale e dal Regolamento Urbanistico, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, che vengono allegati e costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica;
2. di dare atto che la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI, disposta con il presente atto, ha efficacia dall'1.1.2007;
3. di demandare altresì all'Ufficio urbanistica, qualora le aree fabbricabili non trovino puntuale collocazione nelle tabelle allegate, la comparazione, ai fini della determinazione dei corrispondenti valori venali, con le zone omogenee risultanti dalla strumentazione urbanistica generale;
4. Di dare al presente atto immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Umile BISIGNANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.. Angelo PELLEGRINO

31 OTT. 2012

Iniziata pubblicazione il _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Angelo PELLEGRINO

E' copia conforme all'originale
Bisignano, li **31 OTT. 2012**
Il SEGRETARIO GENERALE
Dott. Angelo PELLEGRINO



COMUNE DI BISIGNANO
PROVINCIA DI COSENZA

Affisso e pubblicato all'albo pretorio
dal **31 OTT. 2012** al **15 NOV. 2012**

Bisignano, li

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale





RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE

DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

RELATIVI AL COMUNE DI BISIGNANO

La presente relazione, redatta dall'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica, si propone di determinare il valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad ICI in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno a modificare il valore venale, e che pertanto, non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari esposizione, valore d'affezione ecc.

Pertanto, per procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.759 del 26 ottobre 1995 pubblicato sul BUR del 16/11/1995, si è tenuto conto:

- a) zona territoriale di ubicazione dell'area (zona A - B - C - D - RUR,
- b) indice di edificabilità,
- c) destinazione d'uso consentita,
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione,
- e) aree confinanti con strade Statali - Provinciali - Comunali - Private,
- f) presenza dei servizi primari (acqua - elettricità - fognatura - telefono - gas - parchi - impianti sportivi ecc).

Considerato che il Vigente Piano Regolatore Comunale prevede le seguente Zone

ZONA "B/1" Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico.

ZONE B/2 . Si tratta delle zone nelle quali si e' concentrato lo sviluppo edilizio negli ultimi anni con prevalente localizzazione intorno alla frazione del Campo Sportivo e che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio.

ZONE C Sono aree pressoché' in edificate e localizzate nelle vicinanze del nucleo consolidato del Campo Sportivo

ZONE D sono le zone del territorio comunale nelle quali sono espressamente consentiti e previsti gli impianti e le attività di tipo industriale, artigianale, commerciali o a queste assimilabili, la lottizzazione, dovrà avvenire a mezzo di Piani attuativi (P.I.P.) o (P.d.L.) con superficie minima di intervento di mq.10.000.

ZONA "RUR" (Ristrutturazione Urbanistica Rurale) Sono le aree nelle quali si e' concentrato, negli ultimi anni lo sviluppo dell'edilizia rurale a valle del centro abitato (Foresta – Forestella), le specifiche destinazioni d'uso all'interno dei singoli lotti edificabili, la superficie coperta non potrà, in ogni caso superare il 30% dell'area asservita e comunque non potrà mai essere superiore ai 200 mq.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, si redige la seguente tabella:

Zone "B/1" Terreni circostante il centro storico

Zona B/1 suoli edificabili pianeggianti prospicienti strade comunali – provinciali ecc.	€ 28,00 a mq
Zona B/1 suoli edificabili pianeggianti senza accessi su strade comunali – provinciali ecc.	€ 25,00 a mq

Zona B/1 suoli edificabili in pendii	€ 15,00 a mq
Zona B/1 suoli non edificabili per diversi motivi	€ 10,00 a m

Zona “B/2” terreni circostante il campo sportivo

Zona B/2 suoli edificabili lungo le strade di piano	€ 28,00 a mq
Zona B/2 suoli privi di accessi sulle strade di piano	€ 23,00 a mq
Zona B/2 suoli edificabili sottoposti a vincoli	€ 20,00 a mq
Zona B/2 residui di suoli edificabili	€ 10,00 a mq
Zona B/2 terreno con estensione oltre i mq 5.000	€ 28,00 a mq

Zona “C” zone destinati a nuovi insediamenti

Zona C terreni superiori a mq 7.000, necessari per la lottizzazione	€ 22,00 a mq
Zona C terreni inferiori a mq 7.000 che non possono essere sfruttati per l’edificazione in quanto sono da considerare lotti interclusi	€ 18,00 a mq
Zona C terreni inferiori a mq 7.000 ma che hanno la possibilità di accoppiarsi con altri terreni simili	€ 20,00 a mq
Zona C terreni inferiori a mq 7.000 posti sotto vincoli	€ 15,00 a mq
Zona C residui di terreni	€ 10,00 a mq

Zona “D” sono le zone previste per insediamenti di tipo produttivo

Zona D terreni superiore a mq 10.000 limitrofi alle strade di piano	€ 28,00 a mq
Zona D terreni superiore a mq 10.000, prive di strade di piano	€ 28,00 a mq
Zona D terreni inferiori a mq 10.000 ma che hanno la possibilità di accoppiarsi con altri terreni	€ 25,00 a mq
Zona D terreni inferiori a mq 10.000,	€ 20,00 a mq
Zona D residui di terreni considerati lotti interclusi	€ 20,00 a mq
Zona D terreni inferiori a mq 10.000	€ 15,00 a mq
Zona D terreni inferiori a mq 1.000	€ 10,00 a mq
Zona D terreni sottoposti a vincoli	€ 10,00 a mq

ZONA "RUR" Ristrutturazione Urbanistica Rurale

Zona RUR aree edificabili lungo la strada provinciale	€ 28,00 a mq
Zona RUR aree edificabili lungo le strade comunali	€ 25,00 a mq
Zona RUR aree edificabili privi di accessi sulle strade	€ 23,00 a mq
Zona RUR aree edificabili sottoposti a vincoli	€ 20,00 a mq
Zona RUR residui di aree edificabili	€ 10,00 a mq
Zona RUR aree edificabili con estensione oltre i mq 5.000	€ 28,00 a mq

Bisignano li 31-10-2012

Il Responsabile del Procedimento

Mario PISARRO

Mario Pisarro

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE

Ing. Roberta STRAFACE

Roberta Straface