

## **COMUNE DI STAFFOLO**

Provincia di Ancona  
Via XX Settembre 14 – 60039 Staffolo  
Tel 0731-779218 \* Fax 0731-770402  
codice fiscale 0019362042

### **ESTRATTO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 109 DEL 08-09-2005**

#### **Oggetto: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. RIVALUTAZIONE AREE IN BASE INCREMENTO ISTAT.**

... omissis...

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Dato atto che necessita, ai fini dell'attività di liquidazione ed accertamento dell'ICI, adeguare il valore delle aree edificabili al primo gennaio di ciascun anno di imposizione in base ai predetti indici;

Visto il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili, approvato con delibera consiliare n. 72 del 22-12-1998 (CO.RE.CO. n. 8879/98 del 7-1-99) e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la delibera C.C. n. 10 del 28-3-2003, esecutiva, che modifica ed integra detto regolamento;

Visto in particolare l'art. 5 recante la determinazione del valore delle aree fabbricabili che stabilisce:

"1. Entro il termine di approvazione del bilancio di previsione del Comune, la Giunta, sulla base della relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico comunale, ai fini della determinazione del loro valore imponibile, stabilisce il valore venale in comune commercio delle aree edificabili, 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.

2. In mancanza di adozione della deliberazione di cui al comma 1 si prendono come riferimento i valori delle aree stabiliti nell'ultima deliberazione approvata.";

Dato atto che al fine di adeguare la valutazione del valore delle aree fabbricabili al dettato del citato art. 5 è necessario differenziare i valori delle aree edificabili in relazione alle loro caratteristiche, con riferimento ai valori di mercato;

Ritenuto opportuno, in sede di prima applicazione, utilizzare le stesse definizioni impiegate negli anni precedenti (centro storico, residenziale di completamento, residenziale di espansione, produttive, restanti parti del territorio, aree a destinazione pubblica);

Precisato i valori delle aree sono stati determinati nell'anno 1999 e che occorre procedere alla rivalutazione ISTAT dall'anno 1999 a tutt'oggi;

Visto l'allegata relazione, redatta dall'Ufficio Tecnico, portante i valori di riferimento delle aree per gli anni successivi al 1999 fino per l'anno 2005;

Dato atto che i valori contenuti nello schema rappresentano valori di stima minimi ai soli fini dell'accertamento ICI e della liquidazione della relativa imposta, e che permane in capo al contribuente l'obbligo di dichiarare, ai fini ICI, il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 13, comma 1, del citato regolamento;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18-8-2000;

Con voti favorevolmente unanimi espressi in modo palese,

#### DELIBERA

- 1) la narrativa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di stabilire che i valori delle aree edificabili sono rivalutati, ai soli fini dell'accertamento ICI, come indicato nella relazione allegata a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "A".

Dopodiché, con separata votazione favorevolmente unanime resa in modo palese,

#### DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18-8-2000, stante l'urgenza.

## COMUNE DI STAFFOLO

Provincia di Ancona

### ALLEGATO "A"

**alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 109 DEL 08-09-2005**

### UFFICIO TECNICO

#### DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, questo Ufficio ha provveduto a determinare il valore delle aree edificabili ricomprese nelle zone omogenee definite secondo i parametri dettati dal D.M. 02.04.1968 con riferimento all'anno 1999 fino all'anno 2004.

La determinazione del valore è finalizzata all'applicazione del D. Lgs 30.12.1992 n.504.

In particolare l'art. 5 di detto decreto dispone che il valore delle aree fabbricabili è determinato in riferimento al valore venale in comune commercio dal 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 urbanizzazione, ai prezzi medi di mercato rilevati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Le aree fabbricabili sono soggette a compravendita e ad espropriazione, per esse ha primaria importanza il valore di mercato.

Anche per le aree fabbricabili il valore di mercato è il più probabile valore che il bene spunterebbe qualora fosse messo in vendita.

Il valore di mercato delle aree fabbricabili è intrinsecamente il valore di trasformazione, in quanto le aree sono utilizzate unicamente previa la loro trasformazione in fabbricati.

Le aree fabbricabili sono allestite mediante la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il D.M. 02.04.68 definisce sinteticamente i seguenti tipi di aree:

- Zona "A" - Centro storico.
- Zona "B" - Residenziale di completamento.
- Zona "C" - Residenziale di espansione.
- Zona "D" - Produttive.
- Zona "E" - Restanti parti del territorio.
- Zona "F" - Aree a destinazione pubblica.

Il Comune di Staffolo alla data del 1993 si è dotato di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato originariamente dal Provveditore alle OO.PP. con decreto n.1949 del 6 ottobre 1971.

Diverse sono state le varianti susseguitesi nel tempo.

Nell'anno 1985 viene emanata la legge n.431/85 "disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale" e successivamente il D.M. 31.07.85 (Galassino) che in pratica blocca tutta la edificazione nelle aree non urbanizzate.

La Regione Marche con Delibera nr. 4127 del 13 luglio 1987 ha adottato definitivamente il P.P.A.R.

Il P.P.A.R. obbliga tutti i Comuni a dotarsi di un P.R.G. e fino alla sua approvazione tutta l'edificazione al di fuori delle aree urbanizzate rimane bloccata.

Il P.R.G. viene adottato in data 02.08.1996 ed è approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona nr.17 del 11.3.1999.

Da quanto sopra è derivato che l'edificazione in questi ultimi quattordici anni è stata nulla con conseguente inesistenza del mercato delle aree edificabili.

Pertanto i valori delle aree edificabili riferiti all'anno 1993 secondo le zone omogenee di cui al D.M. 02.04.1968 sono stati indicativamente quantificati come appresso:

<b>ZONA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Lire/1mq.</b>	<b>€</b>
<b>A</b>	Centro storico	45.000	23,24
<b>B</b>	Residenziale di completamento	22.000	11,36
<b>C</b>	Residenziale di Espansione urbanizzate	54.000	27,89
<b>C</b>	Residenziale di Espansione non urbanizz.	18.000	9,30
<b>D</b>	Produttive artigianali urbanizzate	22.000	11,36
<b>D</b>	Produttive artigianali non urbanizzate	8.000	4,13
<b>D</b>	Produttive industriali urbanizzate	22.000	11,36
<b>D</b>	Produttive industriali non urbanizzate	8.000	4,13
<b>F</b>	Uso pubblico	4.000	2,07

Per i valori degli anni successivi si può considerare una rivalutazione dei valori sopra indicati applicando il moltiplicatore pari al valore ISTAT relativo al costo della vita riferiti al 31 dicembre:

- per l'anno 1994 : 1.041
- per l'anno 1995 : 1.058
- per l'anno 1996 : 1.026
- per l'anno 1997 : 1.015
- per l'anno 1998 : 1.015
- per l'anno 1999 : 1.021
- per l'anno 2000 : 1.027
- per l'anno 2001 : 1.023
- per l'anno 2002 : 1.027
- per l'anno 2003 : 1.023

- per l'anno 2004 : 1.017

Valori delle aree determinati a seguito dell'applicazione dell'indice ISTAT come sopra riportati:

ZONA OMOGENEA (D.M.02 APRILE 1968)

Tab. nr. 1 - "A" CENTRO STORICO

"A" CENTRO STORICO		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		23,24
1994	1,041	24,19
1995	1,058	25,60
1996	1,026	26,26
1997	1,015	26,66
1998	1,015	27,06
1999	1,021	27,62
2000	1,027	28,37
2001	1,023	29,02
2002	1,027	29,81
2003	1,023	30,49
2004	1,017	31,01

Tab. nr. 3 - "C" ESPANSIONE URBANIZZ.

"C" ESPANSIONE URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		27,89
1994	1,041	29,03
1995	1,058	30,72
1996	1,026	31,52
1997	1,015	31,99
1998	1,015	32,47
1999	1,021	33,15
2000	1,027	34,05
2001	1,023	34,83
2002	1,027	35,77
2003	1,023	36,59
2004	1,017	37,21

Tab. nr. 2 - "B" COMPLETAMENTO

"B" COMPLETAMENTO		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		11,36
1994	1,041	11,83
1995	1,058	12,51
1996	1,026	12,84
1997	1,015	13,03
1998	1,015	13,22
1999	1,021	13,50
2000	1,027	13,87
2001	1,023	14,19
2002	1,027	14,57
2003	1,023	14,90
2004	1,017	15,16

Tab. nr. 4 - "C" ESPANSIONE NON URBANIZZATE

"C" ESPANSIONE NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		9,30
1994	1,041	9,68
1995	1,058	10,24
1996	1,026	10,51
1997	1,015	10,67
1998	1,015	10,83
1999	1,021	11,05
2000	1,027	11,35
2001	1,023	11,61
2002	1,027	11,93
2003	1,023	12,20
2004	1,017	12,41

Tab. nr. 5 - "D" PRODUTTIVE  
ARTIGIANALI URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE ARTIGIANALI URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		11,36
1994	1,041	11,83
1995	1,058	12,51
1996	1,026	12,84
1997	1,015	13,03
1998	1,015	13,22
1999	1,021	13,50
2000	1,027	13,87
2001	1,023	14,19
2002	1,027	14,57
2003	1,023	14,90
2004	1,017	15,16

Tab. nr. 6 - "D" PRODUTTIVE ARTIG.LI  
NON URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE ARTIG.LI NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		4,13
1994	1,041	4,30
1995	1,058	4,55
1996	1,026	4,67
1997	1,015	4,74
1998	1,015	4,81
1999	1,021	4,91
2000	1,027	5,04
2001	1,023	5,16
2002	1,027	5,30
2003	1,023	5,42
2004	1,017	5,51

Tab. nr. 7 - "D" PRODUTTIVE INDUSTRIALI URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE INDUSTRIALI URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		11,36
1994	1,041	11,83
1995	1,058	12,51
1996	1,026	12,84
1997	1,015	13,03
1998	1,015	13,22
1999	1,021	13,50
2000	1,027	13,87
2001	1,023	14,19
2002	1,027	14,57
2003	1,023	14,90
2004	1,017	15,16

Tab. nr. 8 - "F" VERDE ATTREZZATURE PRIVATE

"F"VERDE/ATTREZZATURE PRIVATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		2,07
1994	1,041	2,15
1995	1,058	2,28
1996	1,026	2,34
1997	1,015	2,37
1998	1,015	2,41
1999	1,021	2,46
2000	1,027	2,53
2001	1,023	2,58
2002	1,027	2,65
2003	1,023	2,72
2004	1,017	2,76

Tab. nr. 9 - "D" PRODUTTIVE INDUST.LI NON URBANIZZATE

"D" PRODUTTIVE INDUST.LI NON URBANIZZATE		
ANNO	VALORE ISTAT	VALORE ANNO
1993		4,13
1994	1,041	4,30
1995	1,058	4,55
1996	1,026	4,67
1997	1,015	4,74
1998	1,015	4,81
1999	1,021	4,91
2000	1,027	5,04
2001	1,023	5,16
2002	1,027	5,30
2003	1,023	5,42
2004	1,017	5,51