



# COMUNE DI SAN GIORGIO ALBANESE

## BASHKIA E MBUZATIT

Piazza Marconi – 87060 SAN GIORGIO ALBANESE (CS) - Tel. 0983/86396 – Fax 0983/86025

Oggetto: **IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (IMU-ICI) –DETRAZIONI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI.**

### AVVISO AI CONTRIBUENTI

Questo Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 6/04/2004 ha approvato il REGOLAMENTO per l'applicazione dell'ICI e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 09/09/2014 ha approvato il REGOLAMENTO per la DISCIPLINA dell'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) che comprende l'applicazione dell'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 15/12/2014, l'Amministrazione Comunale ha altresì stabilito il valore minimo delle aree edificabili, per l'anno 2011 e seguenti, fissando detto valore in € 13,00 per metro quadrato di area edificabile.

Considerato che sono pervenute diverse segnalazioni da parte di numerosi contribuenti i quali hanno evidenziato che con l'approvazione del Piano Strutturale Associato si sono individuate aree edificabili ricadenti in Ambito Territoriale Urbano Consolidato che si differenziano per le diverse condizioni orografiche, per gli oneri conseguenti ad eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, per particolari condizioni sull'effettivo utilizzo (corti, giardini, ecc.), ecc..

Che le differenziazioni evidenziate condizionano i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche urbanistiche (aree omogenee per destinazione) e pertanto è necessario introdurre fattori correttivi che tengano conto delle discriminazioni sul valore unico minimo determinato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 83/2014.

Che nella redazione del Piano Operativo Temporale (POT), in corso di formazione, possono essere considerati aspetti di dettaglio sulle norme che regolamentano la gestione delle aree urbanizzate ed urbanizzabili.

Che da una attenta valutazione delle aree edificabili e dalle loro caratteristiche, possono essere applicati, all'occorrenza, i valori correttivi per la determinazione del valore minimo stabilito per come riportati nella tabella che segue:

Descrizione Fattore Correttivo (F.C.)	Valore F.C.	
Aree costituite da particelle singole di superficie edificabile complessiva non superiore a mq 200	0,50	
Aree costituite da particelle contigue di superficie edificabile complessiva non superiore a mq 200	0,50	
Aree costituite da particelle singole o contigue di stessa ditta di superficie edificabile superiore a mq 5.000 in assenza di un piano di utilizzo ai fini edificatori, emergente da richieste di trasformazioni urbanistiche o piani di lottizzazione approvati	Fino a 5.000 mq	1,00
	Esubero mq da 5.001 a 10.000	0,50
	Esubero mq da 10.001 a 15.000	0,40
	Esubero mq oltre 15.000	0,20
Aree edificabili con grado di acclività superiore ai 45° sessagesimali (riduzione determinata sulla superficie effettivamente interessata dalla percentuale di acclività) <sup>(1)</sup>	0,20	
Lotto di terreno che dista più di 30 metri da uno dei seguenti servizi: strada pubblica, rete idrica comunale, rete fognaria comunale	0,85	

### PRECISAZIONI

I valori di stima come sopra determinati, sono da considerare quali valori venali minimi di riferimento per zone omogenee al fine della limitazione del potere di accertamento del comune 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 di contenzioso.

La determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione e non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata nel caso di presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti. Resta inteso, comunque, che la base imponibile per le aree fabbricabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento.

L'applicazione dei fattori correttivi viene fatta su precisa istanza del contribuente; in riferimento alle fattispecie riferite all'acclività e alla collocazione del lotto rispetto ai servizi di urbanizzazione primaria, all'istanza va allegata perizia tecnica, soggetta a possibile verifica da parte dell'UTC, dimostrativa del possesso del requisito su carta resa legale mediante l'applicazione di marca da bollo nel valore vigente che deve precisare, altresì, che la perizia viene resa per fini fiscali.

Non è consentita l'applicazione di più di un fattore correttivo per la stessa area.

Pertanto, tutti i possessori di aree fabbricabili ubicate in questo Comune, per il pagamento dell'IMU per l'anno 2011 e seguenti, in fase di conguaglio sulla rata di saldo, possono tener presente i suddetti valori.

Il presente avviso, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 dell'8 giugno 2015, per motivate e sopravvenute esigenze, può subire future modificazioni.

San Giorgio Albanese,

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Salvatore Lamirata

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Dr. Vincenzo Guido

<sup>(1)</sup> Si precisa che l'angolo di acclività è definito come l'angolo compreso tra la superficie del terreno e la proiezione della stessa sul piano orizzontale:

