

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 102 DEL 04/06/2007

Oggetto: ART. 3 - BIS DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER  
L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI  
IMMOBILI: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE  
EDIFICABILI. (Rif. B/03/07/105)

L'anno 2007 il giorno 4 del mese di giugno alle ore 14.00 presso questa sede Comunale a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

1	Gianassi Gianni	Sindaco	P
2	Vignoli Giovanni	Vice Sindaco	P
3	Andorlini Massimo	Assessore	P
4	Banchelli Andrea	Assessore	P
5	Billo Marta	Assessore	P
6	Bosi Piero	Assessore	P
7	Conti Caterina	Assessore	P
8	Cristo Franco	Assessore	A
9	Drovandi Roberto	Assessore	P
10	Moscardi Ivan	Assessore	P

Partecipa alla riunione, ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. 267/2000, il Dr. Fernando Montesoro, SEGRETARIO GENERALE.

Presiede il Sig. Gianni Gianassi, SINDACO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Visti:

- il D.Lgs. n. 504/92 e successive modificazioni, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (di seguito denominata ICI);
- in particolare, l'art. 1 del suddetto D.Lgs. che al comma 2, indica quale presupposto dell'ICI, tra l'altro il possesso di aree edificabili e l'art. 5, comma 5, contenente disposizioni in ordine al valore delle stesse;
- l'art. 59, comma 1, lettera g, del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997, il quale stabilisce che i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, 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;
- il Regolamento per l'applicazione dell'ICI approvato con deliberazione di C.C. n. 1 del 12 gennaio 1999 e s.m.i.;
- in particolare l'art. 3-bis "Determinazione valore aree fabbricabili" del suddetto Regolamento il quale prevede al comma 1 che "Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso l'Amministrazione, con specifico provvedimento della Giunta Comunale, può determinare, periodicamente, per ubicazione, destinazione e zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune" ed al comma 3 "Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art.5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dall'Amministrazione con le modalità di cui al comma 1 del presente articolo";
- la deliberazione C.C. n. 71 del 12/12/2006 avente ad oggetto "Regolamento Urbanistico ex art. 55 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i.: approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 1/2005";

**Considerato che** la determinazione dei valori delle aree fabbricabili con apposito atto consente al tempo stesso non solo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, ma anche e soprattutto di raggiungere obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini stessi;

**Ritenuto pertanto opportuno** formulare le indicazioni cui riferirsi ai fini della stima del valore delle aree edificabili in relazione all'applicazione dell'ICI, procedendo alla

determinazione del valore di riferimento, secondo la loro destinazione e capacità edificatoria;

**Tenuto conto che:**

- La determinazione dei suddetti valori di riferimento per le aree edificabili è effettuata al solo 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 del contenzioso;
- Ai sensi dell'art. 3-bis del Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, non si darà luogo ad accertamento del loro maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello indicato con la presente deliberazione;
- Rimane fermo il principio previsto dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 in base al quale il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio;
- Tale determinazione di valore viene fatta avuto riguardo al nuovo strumento urbanistico in vigore e con effetto dal 1° gennaio 2007;

**Preso atto** della relazione del geom. Alessandro Giorgetti, incaricato dal Servizio Tributi per lo svolgimento di tale attività, che stabilisce i valori di riferimento delle aree edificabili distinguendo il territorio comunale in base alle caratteristiche urbanistiche e alla tipologia edificatoria, allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (allegato A);

**Preso atto**, inoltre, della relazione del funzionario tecnico arch. Loredana Bianchi in merito alla valutazione a fini ICI per le aree soggette a vincolo pubblico non aventi potenzialità edificatoria (allegato B);

**Visti** i pareri favorevoli espressi in data 4/6/2007, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del Settore interessato in linea tecnica e per la regolarità contabile;

**Con** votazione unanime, palese e favorevole,

**DELIBERA**

- 1) di determinare, in un'ottica di equità, trasparenza e semplificazione nei rapporti con i cittadini, i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2007 ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, come segue:

a) per i singoli interventi previsti nel R.U.C.

n°	Indirizzo	VALORE AREA FABB	VALORE €/mq SUL	VALORE €/mq Terr
1	Piazza Galvani	5883912	811,57	309,48
2	Via Mazzini Cairoli	2172942	658,47	273,15
3	Via Mazzini	1392797	696,40	645,11
4	Via Guerrazzi	1511140	657,02	448,81
5	Via Bruno	1382375	552,95	196,19
6	Via Donatello	224437	748,12	187,34
7	Via Michelangelo	549172	610,19	358,47
8	Via Vannini	561092	748,12	324,52
9	Via Vannini Bietoletti	411467	748,12	211,77
10	Via Gramsci	1244573	732,10	172,14
11	Via Matteotti	2091651	597,61	605,22
12	Piazza della Chiesa	1005241	558,47	103,91
13	Via Calatafimi	2165789	515,66	376,66
14	Via Marsala	558467	558,47	396,92
15	Via Gora	3955843	527,45	596,48
16	Via Boito	879140	549,46	220,83
17	Via Ragionieri	183057	610,19	90,67
18	Via XX Settembre	6178934	523,64	166,83
19	Via Manin	1363785	592,95	403,25
20	Viale Grandi	696398	696,40	78,38
21	San Romolo	426084	532,61	40,43
22	Via Redini	334257	955,02	61,58
23	Via Bencini	974958	696,40	572,16
24	Via Gori	1541670	592,95	154,58
25	Via Turati	411467	748,12	145,55
26	Via degli Orti	477509	955,02	122,06
27	Via Cafiero	800858	696,40	76,92
28	Via del Cuoco	411467	748,12	119,23
29	Via Raffaello Sanzio	835678	696,40	268,19
30	Via delle Rondini	396505	748,12	367,13
31	Via delle Cave	224437	748,12	62,31
32	Via Pratese	1674303	558,10	377,52
33	Via Guerrazzi via delle Rondini	518663	610,19	536,36
34	Via Berchet	614314	558,47	200,10
35	Via Nievo	1005241	558,47	366,88
36	Via Verga	274586	610,19	141,90
37	Via D'Azeglio	1005241	558,47	357,23
38	Via Risorgimento	1116934	558,47	149,12
39	Via Chini	259743	472,26	57,15
40	Volpaia	2669959	175,66	196,32
41	Area produttiva Padule	3868583	322,38	42,06
42	Via Agnoletti	283356	472,26	87,94
43	Via della Querciola	213890	178,24	17,06
44	Via Battilana	200598	334,33	101,83
45	Via Rimaggio	592797	296,40	134,27
47	Via Olmicino	236130	472,26	137,36
48	Paoli Stella	3442966	382,55	113,76
49	Osmannoro nord est 1	1292776	646,39	45,14
50	Osmannoro nord est 2	5003541	454,87	221,28
51	Osmannoro nord est 3	1989269	382,55	24,64
53	Osmannoro sud ovest 1	18906836	572,93	355,89
55	Osmannoro sud est	25311638	506,23	194,32
56	Via Sarri	1686290	175,66	93,37
57	Via Gramsci	4590621	382,55	55,38
58	Via Ariosto	976287	398,48	389,11
59	Via degli Scarpettini	224437	748,12	84,73
60	Via Viviani	448873	748,12	198,18
61	Via del Torrente	114602	955,02	179,91
62	Via Battisti	523686	748,12	231,92
63	Via del Prato	118065	472,26	73,33
64	Via Majorana	573828	382,55	210,89
65	Via Righi	956379	382,55	212,29
66	Via del Ponte a Quaracchi	573828	382,55	69,03

b) per le fasce aventi le caratteristiche di lotto libero o per quanto non rientrante negli interventi suindicati:

***Tabella Valori Residenziali***

<b>Ubicazione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Valore €/mq SUL</b>
Montorsoli Starniano	Villini Schiera	955
Querceto Colonnata (pregio)	Villini Schiera	955
Querceto Colonnata Centro	Villini Schiera	745
Querceto Colonnata Centro	Abitazioni Civili	695
Quinto Campo Sportivo	Abitazioni Civili pregio	610
Quinto Campo Sportivo	Abitazioni Civili	555
Padule San Lorenzo Zambra	Abitazioni Civili pregio	470
Padule San Lorenzo Zambra	Abitazioni Civili	350

***Tabella Valori Non Residenziali***

<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Valore €/mq SUL</b>
Centro	Produttivo Diffuso-Commerciale	650
Centro	Produttivo Stretto	380
Padule San Lorenzo Zambra	Produttivo Diffuso-Commerciale	400
Padule San Lorenzo Zambra	Produttivo Stretto	175
Osmannoro	Produttivo Diffuso-Commerciale	550
Osmannoro	Produttivo Stretto	380

c) per le aree soggette a esproprio non aventi una potenzialità edificatoria il criterio per determinare i valori medi di riferimento ai fini dell'imposta comunale sugli immobili resta quello utilizzato negli scorsi anni e cioè l'utilizzo dei valori agricoli medi di cui all'art. 14 della legge 10/1977 pubblicati annualmente dalla Provincia di Firenze, prendendo a base per aree di notevoli dimensioni (nell'ordine delle migliaia di metri quadrati) inserite all'interno di una zona completamente agricola il valore per un terreno coltivato a seminativo irriguo, mentre per un terreno di qualche centinaio di metri quadrati, inserito in zona centrale o collinare, tale valore deve essere riferito o a giardino o, se coltivato, ad orto. Per l'anno 2007 i valori di riferimento sono di € 3,95 per il terreno seminativo, € 7,79 per l'orto e € 10,92 per il giardino;

2) di stabilire che tali valori sono determinati per terreni liberi da vincoli che ne limitino la potenzialità edificatoria o che ne differiscano l'edificazione nel tempo, esclusivamente ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 3-bis del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

3) di prendere atto che ai sensi dell'art. 3-bis del Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, il Servizio Tributi non procederà ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

4) di consentire, in ottemperanza allo statuto dei diritti del contribuente e valutato i tempi ristretti in relazione alla scadenza del versamento dell'acconto della prima rata dell'Imposta comunale sugli Immobili, il conguaglio a saldo per l'eventuale differenza che dovesse riscontrarsi;

DELIBERA altresì

con votazione unanime, palese e favorevole di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del D.Lgs. 267/2000.

Delib. n. 102/GC/2007

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
f.to GIANNI GIANASSI

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to FERNANDO MONTESORO

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESITO DEL CONTROLLO

Certificasi che la presente deliberazione è stata pubblicata in  
copia all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

dall'8/6/2007 al ..... ;

Sesto Fiorentino, li' ..... IL MESSO COMUNALE

E' divenuta esecutiva il ....., undicesimo giorno  
dall'inizio della sua pubblicazione in quanto contro di essa non  
sono stati presentati reclami od opposizioni;

Sesto Fiorentino, li' ..... IL SEGRETARIO GENERALE