

**PREMESSO CHE:**

- a) l'art. 59 lett. g) del D.Lgs. 446/97 prevede che i comuni possono, con proprio regolamento, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 dal contenzioso;
- b) l'art. 14 del vigente Regolamento ICI prevede che per agevolare l'attività accertativa i valori delle aree edificabili sono determinati annualmente, sulla base dei criteri di cui allo stesso articolo;
- c) il servizio Politiche del Territorio e della mobilità ha ufficializzato uno studio effettuato sul territorio di Anzio, mirato alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, raggruppate per microzone, riferiti al triennio 2005 – 2007, i quali presupposti sono a fondamento delle premesse e del dispositivo del presente atto;
- d) per la determinazione delle aree è stato seguito il criterio riassumibile nei seguenti punti:
- 1) ESECUZIONE DI UN'INDAGINE PRELIMINARE
  - 2) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI DI BASE
  - 3) DEFINIZIONE DELLE MICROZONE TERRITORIALI OMOGENEE
  - 4) APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI AL VALORE BASE
  - 5) DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI
- e) **l'indagine preliminare** è servita a verificare la situazione del mercato immobiliare relativamente alle compravendite di terreni edificabili. Questa indagine realizzata anche attraverso primarie agenzie immobiliari di zona, ha permesso la definizione del primo parametro necessario, cioè il Valore di riferimento, come indicato nella tabella seguente:

ZONA	VALORE DI RIFERIMENTO Vr = €/mq		
	MIN	MEDIO	MAX
B3	€. 70,00/mq	€. 80,00/mq	€. 90,00/mq
B4	€. 55,00/mq	€. 65,00/mq	€. 75,00/mq
B5	€. 45,00/mq	€. 55,00/mq	€. 65,00/mq
B2	€. 100,00/mq	€. 110,00/mq	€. 120,00/mq
B2 comparto	€. 70,00/mq	€. 80,00/mq	€. 90,00/mq
C	€. 100,00/mq	€. 115,00/mq	€. 130,00/mq
D1	€. 25,00/mq	€. 30,00/mq	€. 35,00/mq
D2	€. 25,00/mq	€. 30,00/mq	€. 35,00/mq
E1	-	-	-
F	€. 15,00/mq	€. 20,00/mq	€. 25,00/mq
G	€. 20,00/mq	€. 25,00/mq	€. 30,00/mq

I tre valori saranno utilizzati con opportuni coefficienti correttivi (di apprezzamento o deprezzamento) nel calcolo del valore venale.

- f) **i parametri di base** sono stati determinati, prendendo in considerazione i diversi aspetti relativi alle caratteristiche estrinseche (generali) ed intrinseche (particolari) degli immobili, come di seguito specificato :

**1) Coefficiente C1 – Classe di superficie**

ZONA	Fino a mq 1.500	> mq 1.500 e < mq 5.000	> mq 5.000
B3	1.00	0.85	0.75
B4	0.95	0.80	0.65
B5	0.85	0.75	0.60

La caratteristica di decremento dei coefficienti è legata direttamente alle norme urbanistiche che prevedono, per le zone edificabili B3/B4/B5, il rilascio di superfici ad uso pubblico di estensione crescente all'aumentare della superficie del lotto di terreno.

## 2) Coefficiente C2 – Ubicazione

ZONA	MIN.	MEDIO	MAX
B3	1.00	1.10	1.20
B4	0.925	1.00	1.10
B5	0.90	1.00	1.10
B2	1.10	1.40	1.65
B2 comparto	1.10	1.20	1.40
C	1.10	1.20	1.40
D1 – D2 – G	1.00		1.10

In questo caso i coefficienti sono di apprezzamento in relazione alla diversa ubicazione dei lotti di terreno, nell'ambito delle zone di PRG, all'interno del territorio comunale.

## 3) Coefficiente C3 – i.e.f.

ZONA	MIN	MEDIO	MAX
B3	1.00		
B4	1.00		
B5	1.00		
B2	Extra centro urbano		Centro Urbano
	1.00		1.20
B2 comparto	< mq. 2.000		> mq 2.000
	0.90		0.80
D1	0.90	1.00	1.10
D2	0.90	1.00	1.10
Comparti C	0.40		
G	0.60		

Questo parametro correttivo tiene conto di alcuni aspetti di natura tecnica legati anch'essi alla progettualità urbanistica così come pensata dall'estensore della variante generale di PRG: per le zone B2-Centro urbano il coefficiente è di apprezzamento in relazione alla diversa capacità edificatoria rispetto ad un'analogia zona B2 in altra parte del territorio. Per i comparti B2 il discorso è diverso. Infatti in questo caso il coefficiente è di natura riduttiva in relazione alle cessioni di area previste dalle norme urbanistiche. In maniera analoga per i comparti C il coefficiente è riduttivo ed è legato alla riduzione delle volumetrie edificabili (modifica apportata in fase di approvazione definitiva della variante P.R.G. da parte del Comitato Tecnico Regionale), nonché alla prevista realizzazione di infrastrutture ed opere di urbanizzazione, nonché di attrezzatura delle aree a verde.

## 4) Coefficiente C4 – Urbanizzazione.

Zone semi centrali periferiche e/o non di pregio		Zone residenziali e/o di pregio		Centro urbano	
MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
0.80	1.00	1.00	1.40	1.35	1.65

Questa tabella è di carattere intuitivo ed è legata all'ubicazione particolare del lotto di terreno in area più o meno urbanizzata.

## 5) Coefficiente R1 – Riduzione per conformazione planimetrica e/o superficie

B3 B4 B5	0.50
----------------	------

La riduzione per conformazione planimetrica è un particolare aspetto da applicarsi esclusivamente a quei lotti di terreno che pur ricadendo in zona edificabile, non possono sfruttare la loro capacità edificatoria per una particolare conformazione planimetrica (problematiche di distacco dai confini e dagli edifici esistenti) ed all'estensione dell'area.

**6) Coefficiente R2 – Riduzione per zone F – G**, dovuta alla particolare destinazione delle aree, pari a 0.50.

- g) le porzioni di territorio aventi caratteristiche omogenee, sono state raggruppate nelle seguenti microzone:

MICROZONA	DESCRIZIONE
1 A	Centro urbano: zona a sud della linea ferroviaria coincidente con i fogli catastali 21/22/23/24
1 B	Santa Teresa - Colle Nicola: si identifica con parte dei fogli catastali 19 e 20 è delimitata a sud dalla linea ferroviaria ed a nord dal vallo volsco
2	Litorale sud: tutte le zone comprese nei fogli catastali 13/18/33/34. Sono le zone di Anzio Colonia, Lido Marechiaro, Tor Materno, Cincinnato,
3	Mazza Prebenda – Miglioramento: è compresa in parte nei fogli 19 e 20 e nel foglio 17. E' delimitata dalla Nettunense, Via Casal di Claudia, Via Miglioramento, Via Rinascimento.
4	Litorale Nord: E' la zona di Lavinio mare e Lido dei Gigli compresa nei fogli catastali 25/30.
5	Paiella - Colle Cocchino: Sono le zone omonime, corrispondenti ai fogli catastali 11 e 14
6	Falasche Sud: Il territorio compreso tra Villa Claudia, Lavinio Stazione e Cincinnato Monte. Corrisponde ai fogli catastali 9/12/31/33/35
7	Falasche Nord: Il territorio compreso nei fogli catastali 10/15/16. Corrisponde alle zone di Falasche (Via Armellino), Pocacqua, Cannuccia.
8	Lavinio Nord: E' la zona compresa nei fogli catastali 7/28/29. Si tratta di Lavinio Stazione, Stradone S.- Anastasio, Via Dante Via Fucini, Via Nettunense, Via Romana Antica
9	Lavinio Sud: La zona compresa nei fogli catastali 26/27/37/38. Sono le zone comprese tra Via delle Cinque Miglia, Via Dante, Stradone S.Anastasio, Via di Valle Schioda (lato destro e Sinistro) fino alla S.P. Ardeatina.
10	Aree Verde Paesistico: I territori compresi nei fogli catastali 1/4/6/8/36.
11	Aree soggette a P.P.A.: Sono le zone (B3/B4/B5) a Nord di Via delle Cinque Miglia per le quali la RR.LL. in sede di approvazione definitiva della variante al P.R.G. ha richiesto la redazione di Piani Particolareggiati. Fogli catastali 2/3/5/40
12	Lido dei Pini: La zona omonima compresa nei fogli catastali 41/42/43

- h) l'art. 13 della Finanziaria 2003 (Legge n. 289/02), prevede la possibilità per gli Enti Locali, attraverso propri atti, di escludere o ridurre sanzioni ed interessi su somme loro dovute purché entro un termine non inferiore a 60 giorni dalla data di pubblicazione degli atti stessi, i contribuenti adempiano ad obblighi tributari precedentemente in tutto o in parte non adempiuti;
- i) a seguito dell'entrata in vigore del nuovo P.R.G. i contribuenti interessati al pagamento dell'ICI, hanno trovato una difficoltà di fondo a causa della assenza di parametri precisi per la determinazione dell'imposta e di uno specifico atto di indirizzo da parte dell'Amministrazione comunale; risulta, quindi, giustificabile l'approvazione della definizione agevolata per gli anni 2005 e 2006, al fine di dare la possibilità ai contribuenti di adeguarsi, prima della fase accertativa vera e propria;
- j) inoltre, un'eventuale definizione agevolata dell'imposta, comporterebbe per l'Amministrazione un minor aggravio legato ad un minor numero di contenziosi e ad una maggiore rapidità nella chiusura della procedura di liquidazione, nonché di adeguamento della banca dati;

### DELIBERA

- A) di approvare i valori venali in comune commercio determinati per aree omogenee, per il triennio 2005 - 2007 applicando i criteri ed i parametri di cui in premessa, ai sensi e per gli effetti di cui alla lett. g) art. 59 D.Lgs. 446/1997, allegati in dettaglio al presente atto;
- B) I valori contenuti nel presente Regolamento si intendono confermati, in assenza di ulteriori atti di modifica, anche per i periodi d'imposta successivi;
- C) Di approvare i principi che regolamentano la definizione agevolata per il pagamento della Imposta Comunale sugli immobili sulle aree edificabili ubicate nel territorio di Anzio per gli anni 2005 – 2006, ai sensi dell'art. 13 legge 289/2002 (Finanziaria 2003), come di seguito indicato:

- 1) I soggetti passivi della Imposta Comunale sugli immobili che alle scadenze di pagamento per gli anni 2005 e 2006 (30 giugno 2005 – 20 dicembre 2005 – 30 giugno 2006 – 20 dicembre 2006), non abbiano provveduto a versare quanto dovuto relativamente alle proprie aree edificabili, possono definire i rapporti tributari relativi a tali annualità, mediante atto spontaneo di adesione;
  - 2) L'adesione spontanea comporta l'inapplicabilità della sanzione per omessa e infedele denuncia, per omesso e tardivo versamento, nonché degli interessi moratori eventualmente maturati, fermo restando il pagamento per intero dell'imposta dovuta, calcolata sui valori approvati con il presente atto;
  - 3) Il contribuente che intende addivenire alla definizione agevolata, deve presentare, a pena di decadenza, entro 90 giorni dalla data di esecuzione della presente delibera, la comunicazione di variazione ICI, da redigere su apposito modulo allegato al presente Regolamento, da cui emerga la chiara volontà di aderire alla definizione agevolata, unitamente alla ricevuta di versamento dell'imposta dovuta, senza sanzioni e interessi, effettuato sul C/C n. 51326007 intestato a Comune di Anzio – Servizio Tesoreria, indicando come causale “definizione agevolata ICI anno \_\_\_\_\_”;
  - 4) Gli importi da versare devono essere calcolati applicando l'aliquota del 6,8 per mille sull'imponibile determinato dalla moltiplicazione della superficie espressa in mq ed il valore corrispondente, approvato con il presente atto.
  - 5) Gli stessi diritti sono esercitabili anche dai contribuenti che abbiano versato l'ICI per l'area fabbricabile alle scadenze prefissate, calcolate su un valore inferiore a quello approvato con il presente Regolamento.
  - 6) Sono esclusi dalla definizione agevolata gli atti impositivi che, alla data di pubblicazione del presente atto, siano divenuti definitivi per mancanza di impugnazione, per versamento effettuato ovvero per definizione di eventuali controversie tributarie;
  - 7) Il mancato rispetto di una sola delle condizioni previste, comporta l'inapplicabilità della definizione agevolata.
- D) La presente deliberazione diverrà esecutiva a decorrere dal giorno successivo alla pubblicazione.

OGGETTO: Definizione agevolata ICI aree fabbricabili.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
 nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_

in qualità di proprietario delle seguenti aree fabbricabili:

- 1) Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Zona PRG \_\_\_\_\_ Superficie Mq \_\_\_\_\_  
 Perc. Possesso: \_\_\_\_\_ Mesi Possesso: \_\_\_\_\_  
 Data acquisto: \_\_\_\_\_ Data vendita: \_\_\_\_\_ (\*)
- 2) Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Zona PRG \_\_\_\_\_ Superficie Mq \_\_\_\_\_  
 Perc. Possesso: \_\_\_\_\_ Mesi Possesso: \_\_\_\_\_  
 Data acquisto: \_\_\_\_\_ Data vendita: \_\_\_\_\_ (\*)
- 3) Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Zona PRG \_\_\_\_\_ Superficie Mq \_\_\_\_\_  
 Perc. Possesso: \_\_\_\_\_ Mesi Possesso: \_\_\_\_\_  
 Data acquisto: \_\_\_\_\_ Data vendita: \_\_\_\_\_ (\*)
- 4) Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Zona PRG \_\_\_\_\_ Superficie Mq \_\_\_\_\_  
 Perc. Possesso: \_\_\_\_\_ Mesi Possesso: \_\_\_\_\_  
 Data acquisto: \_\_\_\_\_ Data vendita: \_\_\_\_\_ (\*)
- 5) Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ Zona PRG \_\_\_\_\_ Superficie Mq \_\_\_\_\_  
 Perc. Possesso: \_\_\_\_\_ Mesi Possesso: \_\_\_\_\_  
 Data acquisto: \_\_\_\_\_ Data vendita: \_\_\_\_\_ (\*)

### CHIEDE

La definizione agevolata per il pagamento dell'ICI relativa alle aree suindicate per gli anni

2005       2006       totalmente     parzialmente non pagata

Per quanto sopra, si allega:

Copia del versamento relativo alla sola imposta calcolata sui valori approvati dal Comune di Anzio con Regolamento ai sensi della lett. g) art. 59 D.Lgs. 446/97, come di seguito meglio specificato:

N.	Microzona	Zona PRG	Foglio	Particella	anno	Imponibile	Imposta 2005	Imposta 2006
1								
2								
3								
4								
5								
<b>TOTALE</b>								

copia del versamento anno  2005       2006 effettuato, ma calcolato su un valore inferiore a quello approvato dal Regolamento, da decurtare dal totale imposta dovuta, così come determinato nel prospetto di cui sopra.

Anzio, li \_\_\_\_\_

IN FEDE

\_\_\_\_\_

(\*) La data di acquisto o di vendita vanno indicati esclusivamente qualora siano intervenute nel corso del biennio 2005 – 2006, oggetto della definizione agevolata.