



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΔΙΟΝΥΣΟΥ
Γραφείο Δημάρχου
Λ. Λ. Μαραθώνος 29, ΤΚ 14 565, Αγ. Στέφανος
Πληροφορίες: Τηλ.: 213 2030614
Email: kexri@dionysos.gr

Άγιος Στέφανος, 23 /12/2022
Αριθμ. Πρωτ.:40593

ΠΡΟΣ

τον κ. Πρόεδρο της Οικονομικής Επιτροπής

Θέμα: Μείωση τιμών ζωνών των περιοχών του Δήμου Διονύσου

Σε ότι αφορά το θέμα, παραθέτουμε τα εξής:

1. Με πρόσφατη ρύθμιση του Υπουργείου Οικονομικών «Επείγουσες φορολογικές ρυθμίσεις – Τροποποίηση του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας, του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας – Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Κεντρικής Μονάδας Κρατικών Ενισχύσεων και του Δικτύου Κρατικών Ενισχύσεων – Λοιπές ρυθμίσεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Οικονομικών», Ν5000/2022 άρθρο 51 προβλέπεται υπό ορισμένες προϋποθέσεις, η δυνατότητα επανάληψης της διαδικασίας καθορισμού τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων, κατόπιν υποβολής από 1.12.2022 έως και 31.12.2022 της προβλεπόμενης γνώμης (κατ' ουσίαν ενστάσεως) των οικείων δήμων.

Συγκεκριμένα, η διάταξη του άρθρου 34 του παραπάνω νόμου αναφέρει τα εξής:

«Ειδικά για τις τιμές ζώνης που ισχύουν από 1ης Ιανουαρίου 2022 βάσει της υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021 κοινής απόφασης του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών (Β' 2375) οι δήμοι δύνανται από 1η.12.2022 έως και 31η.12.2022 να υποβάλουν τη γνώμη του έβδομου εδαφίου για τις τιμές ζώνης της χωρικής τους αρμοδιότητας. Οι γνώμες κατατίθενται ηλεκτρονικά στη βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και συνοδεύονται από κάθε πραγματικό αποδεικτικό στοιχείο, που ανάγεται στο χρονικό διάστημα συλλογής στοιχείων, όπως ορίζεται με την υπό στοιχεία 8843 ΕΞ 2020 απόφαση του

Υπουργού Οικονομικών (Β' 130). Η Επιτροπή, ύστερα από πρόσβαση στη βάση δεδομένων του δευτέρου εδαφίου, εξετάζει τις γνώμες χωρίς προηγούμενη εισήγηση του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων, και εισηγείται στον Υπουργό Οικονομικών τις ζώνες για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης των οποίων πιθανολογείται ισχυρά η ανάγκη επανάληψης της διαδικασίας. Ο Υπουργός Οικονομικών δύναται, βάσει της εισήγησης αυτής, να αποφασίσει την επανάληψη της διαδικασίας.»

2. Ως γνωστόν ο Δήμος Διονύσου τελευταία έχει πληγεί από αλληπάλληλες φυσικές καταστροφές και συγκεκριμένα:

- Τη Μήδεια κατά το έτος 2020, δηλ. τη μεγάλη ειδικών χαρακτηριστικών, χιονόπτωση η οποία προκάλεσε την πτώση χιλιάδων δένδρων, καταστρέφοντας το δίκτυο ηλεκτροδότησης μέσης τάσης και αφήνοντας τις περιοχές μας χωρίς ρεύμα επί πολλές ημέρες και δημιουργώντας τεράστιες ποσότητες καύσιμης ύλης, με κίνδυνο να επακολουθήσου πυρκαγιές.
- Τις πυρκαγιές που δυστυχώς, ακολούθησαν το έτος 2021 και οι οποίες έπληξαν ιδιαίτερα την περιοχή Κρουονερίου και σε μικρότερη έκταση, τις περιοχές Αγίου Στεφάνου, Ροδόπολης και Διονύσου.

Οι παραπάνω φυσικές καταστροφές είχαν σαν αποτέλεσμα να κηρυχθεί από του έτους 2020 έως και σήμερα, ο Δήμος Διονύσου σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης, με συνέπεια να καθηλωθούν οι αγοραπωλησίες και γενικά να υποστούν βαρύ πλήγμα, οι εμπορικές αξίες των ακινήτων όλων των περιοχών του Δήμου.

1. Πέραν των όσων έχουν προαναφερθεί, ειδικά στις περιοχές των Δημοτικών Κοινοτήτων Αγίου Στεφάνου και Άνοιξης, (οικισμών προϋφισταμένων του '23), πέραν των μικρής έκτασης, κεντρικών τμημάτων των που προήλθαν από σχέδια διανομής και επέχουν χαρακτήρα ρυμοτομικών σχεδίων, τα υπόλοιπα τμήματα αυτών αντιμετωπίζουν τεράστια προβλήματα.

Συγκεκριμένα στα τμήματα αυτά που αποτελούν σχεδόν το σύνολο της έκτασης των οικισμών, στους οποίους έχουν καταπέσει τα όρια, (επειδή κρίθηκαν ως παράτυπες από το ΣΤΕ οι Αποφάσεις των Νομαρχών που τα καθόρισαν), τα αδόμητα οικόπεδα θεωρούνται κατ' αρχήν δασικά και άρα αμφισβητούμενης ιδιοκτησίας καθώς και οικοδομησιμότητας, με αποτέλεσμα, μέχρι επαναρρύθμισης της κατάστασης, να έχουν μηδενισθεί οι εμπορικές αξίες λόγω αδυναμίας σύναψης σχετικών συμβάσεων.

Όμως και για όσα οικόπεδα έχουν οικοδομηθεί, υφίσταται πρόβλημα, επειδή αυτά παραμένουν μέσα σε καθεστώς που στερείται πολεοδομικού σχεδιασμού, ο οποίος είναι αδύνατον να προωθηθεί από το Δήμο μέχρι της ως άνω επαναρρύθμισης της κατάστασης, με ότι αυτό συνεπάγεται για τις διαμορφούμενες εμπορικές αξίες (οικοδομές μέσα σε αδιέξοδα, χωρίς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους, χωρίς πλήρη δυνατότητα για κάλυψη της περιοχής με τα απαραίτητα έργα υποδομής).

3. Συμπερασματικά: Πέραν των γενικών απομειώσεων που πρέπει να γίνουν στις τιμές των ζωνών γενικά όλων των περιοχών του Δήμου, εξαιτίας των όσων έχουν προαναφερθεί στο εδάφιο 2, ειδικά για τις ως άνω περιοχές των Δημοτικών Κοινοτήτων Αγίου Στεφάνου και Άνοιξης, οι εν λόγω τιμές, πρέπει να μειωθούν περαιτέρω, για μεν τα αδόμητα οικόπεδα δραματικά, επειδή αυτήν την ώρα δεν υφίστανται εμπορικές αξίες), στα δε δομημένα, σε μεγάλο βαθμό, αφού η υποβάθμιση των λόγω αδυναμίας πολεοδομικού σχεδιασμού, είναι πολύ μεγάλη.

4. Με το υπ' αριθμ. 40234/21-12-2022 έγγραφο της, η Αντιδημαρχία Διοικητικών Υπηρεσιών, απευθύνθηκε στα Τοπικά Συμβούλια, προκειμένου, να εξειδικεύσουν τα παραπάνω στις περιοχές τους. Λόγω του επείγοντος, εισηγούμαι στην Οικονομική Επιτροπή να λάβει Απόφαση, ώστε με βάση τα παραπάνω και τις σχετικές Αποφάσεις των Τοπικών Συμβουλίων εφόσον αυτές κατατεθούν εγκαίρως, να εξουσιοδοτηθώ σε συνεργασία με τις αρμόδιες Υπηρεσίες, να προβώ σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες.

Ο Δήμαρχος Διονύσου

Ιωάννης Καλαφατέλης