



COMUNE DI SILVI

PROVINCIA DI TERAMO

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta in data : 16/01/2017

Atto n. 9

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) PER LE ANNUALITA' 2011-2016.

L'anno *DUEMILADICIASSETTE* , il giorno *SEDICI* , del mese di *GENNAIO* , alle ore *13.00* nella Sede Comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei sottoelencati componenti:

Presente

1	COMIGNANI FRANCESCO	SINDACO	S
2	PARTIPILO VITO	VICE SINDACO	S
3	MARINELLI MARIAGRAZIA	ASSESSORE	S
5	ROCCHIO GIOVANNI	ASSESSORE	S
6	VALENTINI FRANCESCO	ASSESSORE	S

S = Presenti n. 5 N = Assenti n. 0

Partecipa, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n°267, il Segretario Generale Dott. **CUCCOLINI FEDERICO**

Presiede la seduta, in qualità di Sindaco, il Sig. **COMIGNANI FRANCESCO** che riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'oggetto sopra specificato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 42 del 10/01/2017 sulla quale sono stati resi i pareri di cui all'art 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che, ancorchè non allegata, è dichiarata parte integrante e sostanziale del presente atto e resta acquisita in fascicolo;

PREMESSO CHE:

- ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. n° 201/2011, convertito in L. 214/2011, costituisce presupposto impositivo dell'IMU il possesso di qualunque immobile, ivi comprese le aree edificabili;
- costituisce presupposto impositivo della TASI il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli;
- la base imponibile dell'IMU è quella prevista dall'art. 13 del D.L. n° 201/2011, comma 3 *“la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5, e 6 del D. Lgs. n° 504/1992 e dei commi 4 e 5 del presente articolo”*;
- la base imponibile della TASI è la stessa prevista per l'applicazione dell'IMU, così come previsto dall'art. 6 del vigente Regolamento TASI, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario - Consiglio- n° 25 del 16/05/2014;

VISTO l'art. 5, comma 5, del menzionato D.Lgs. n° 504 del 30/12/1992, il quale prevede *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

TENUTO CONTO, altresì, del comma 6 del menzionato art. 5 del d. lgs. n° 504/1992, il quale prevede che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, comma 1, lett. c) (restauro e risanamento conservativo), lettera d) (ristrutturazione edilizia) e lettera e) (ristrutturazione urbanistica) della L. 457/1978, la base imponibile ICI è costituita dal valore venale dell'area, senza computare il valore del fabbricato in fase di restauro/risanamento/ristrutturazione;

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n° 446/1997, che prevede la facoltà per i Comuni nell'ambito dell'autonomia regolamentare di *“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 del contenzioso”*;

VISTO l'art. 7, comma 3, del vigente Regolamento IMU, approvato con deliberazione del C.C. n° 62 del 03/10/2012, ed integrato con successiva deliberazione di C.C. n° 81 del 16/09/2013, il quale prevede che il Comune, con atto di Giunta Comunale, possa determinare i valori di riferimento minimi per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, ai soli fini del versamento dell'Imposta Municipale Propria;

VISTI i successivi commi 4 e 5 del menzionato art. 7 del regolamento IMU, i quali prevedono che *“4. I valori delle aree di cui al presente articolo potranno essere variati periodicamente con deliberazione di Giunta comunale adottata ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento. In assenza di variazioni, si intendono confermati i valori precedentemente deliberati. 5. I valori delle aree di cui al presente articolo potranno essere variati periodicamente con deliberazione di Giunta comunale adottata ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento. In assenza di variazioni, si intendono confermati i valori precedentemente deliberati”*.

VISTA la deliberazione di Giunta comunale n° 435/2007, avente ad oggetto *“Imposta Comunale sugli Immobili – ICI- atto di indirizzo sui criteri per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili per le annualità dal 2001 al 2006”*, e la successiva deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 12/02/2008 *“ICI- Aree edificabili. Integrazione e modifica deliberazione della GM n° 435/2007”*;

VISTE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 81 del 16/09/2013, avente ad oggetto *“revisione detrazioni regolamento IMU e conferma aliquote per l'anno 2013”*, con la quale si stabilisce, tra l'altro, di *“quantificare per l'anno 2013 i valori al mq per le aree fabbricabili ai fini IMU, rivalutando i valori applicati fino al 31/12/2012 in base alla delibera di Giunta n° 435 del 27/12/2007, rivalutati secondo il coefficiente ISTAT rilevato a gennaio 2013 rispetto a gennaio 2012”*
- la deliberazione del Commissario Straordinario – Consiglio n° 27 del 16/05/2014, avente ad oggetto *“conferma aliquote e detrazioni IMU 2014 e adeguamento valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU”* con la quale si stabilisce, tra l'altro, di *“quantificare per l'anno 2014 i valori al mq per le aree fabbricabili ai fini IMU, rivalutando i valori applicati fino al 31/12/2013 in base alla delibera di Consiglio n° 81 del 16/09/2013 che richiama la delibera di Giunta n° 435 del 27/12/2007, rivalutati secondo il coefficiente ISTAT rilevato a gennaio 2014 rispetto a gennaio 2013”*;

TENUTO CONTO della recente sentenza della Corte di Cassazione n° 9829 del 13/05/2016, secondo la quale le valutazioni delle aree andrebbero effettuate periodicamente, applicando i 5 criteri tassativi indicati dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 504/1992 (*zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*), prescindendo dalla semplice applicazione degli indici di rivalutazione ISTAT;

RISCONTRATA, alla luce dei principi enunciati nella sentenza sopra menzionata, l'opportunità di effettuare una nuova valutazione ponderata e puntuale del valore da attribuirsi alle aree fabbricabili per il periodo 2011/2016, per l'esecuzione dell'attività di accertamento, procedendo ad una verifica dell'applicazione dei criteri sopra enunciati;

VISTA la Relazione tecnica di stima, redatta dal funzionario responsabile del Servizio Urbanistica in data 30/12/2016 e trasmessa in pari data con nota prot. n° 44519, con la quale sono stati approvati i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, riferendoli, per le motivazioni esplicate nella relazione stessa, ai valori medi indicati nella tabella riassuntiva allegata alla deliberazione n° 435/2007, da ritenersi tuttora attuali e congrui;

PRESO ATTO che tali valori sono utilizzabili per tutti gli anni accertabili, alla luce del consolidato indirizzo giurisprudenziale della Corte di Cassazione, secondo il quale i valori contenuti nelle deliberazioni comunali possono essere usati anche in relazione a periodi temporali anteriori a quello di emanazione dei provvedimenti stessi;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori delle aree edificabili costituisce un adempimento necessario per la costituzione di una base attendibile di riferimento per i controlli e le valutazioni che il Servizio Tributi dovrà operare ai fini ICI/IMU, con il duplice obiettivo di ridurre al minimo il contenzioso tributario ed autolimitare il potere di accertamento;

EVIDENZIATO inoltre che tale determinazione risponde all'intento di fornire ai proprietari di aree edificabili uno strumento di valutazione e comparazione che risponda, il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il Decreto Legislativo del 18.08.2000, n. 267;

AD UNANIMITÀ di voti, espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

DI DETERMINARE, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI) per le annualità 2011-2016 i valori venali di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sulla base di quelli di cui alla Relazione tecnica allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

DI UTILIZZARE i valori di cui sopra in sede di accertamento da parte del Servizio Tributi per tutti gli anni di imposta per i quali il Comune può esercitare il proprio potere impositivo e qualora i contribuenti non si siano adeguati ai valori minimi deliberati dall'Amministrazione comunale di volta in volta per tali annualità;

DI ALLEGARE la presente deliberazione al Bilancio di previsione 2017-2019, in corso di approvazione;

DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, il presente atto deliberativo immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Parere favorevole sulla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Anche in merito alla immediata eseguibilità.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
AREA RAGIONERIA E FINANZA-CED
Dott.sa Emilia Ferretti

Parere favorevole sulla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. Anche in merito alla immediata eseguibilità.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
AREA RAGIONERIA E FINANZA-CED
Dott.sa Emilia Ferretti

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
COMIGNANI FRANCESCO

IL SEGRETARIO GENERALE
CUCCOLINI FEDERICO

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna:

- all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000; pubblicazione n. 195
- che contestualmente viene comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari mediante inserimento in apposito elenco, a norma dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000; protocollo n. 0

Silvi, li 25/01/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
CUCCOLINI FEDERICO

Il sottoscritto Segretario Generale

ATTESTA

- E' divenuta esecutiva il giorno 25/01/2017 perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L.
- E' divenuta esecutiva il giorno _____ perchè decorsi 10 giorni da quello successivo all'inizio del periodo di pubblicazione fissato dall'art. 134, comma 1, del T.U.E.L. in quindici giorni.

Silvi, li 25/01/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
CUCCOLINI FEDERICO



CITTA' DI SILVI

PROVINCIA DI TERAMO

AREA

**URBANISTICA, EDILIZIA, SUAP, TUTELA AMBIENTALE, DEMANIO
MARITTIMO, DIREZIONE E PROGETTAZIONE OO.PP.**

Viale Po (Zona Piomba) - c/o edificio Caserma Carabinieri - 64028 Silvi Marina (TE)

SERVIZIO URBANISTICA

Prot. n. 44550 del 30.12.2016

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI IMPONIBILI DELLE AREE FABBRICABILI.
TRASMISSIONE RELAZIONE DI STIMA**

AL RESPONSABILE FINANZIARIO



E,p.c.

ALL'ASSESSORE ALLE FINANZE

AL SIG. SINDACO

Loro sedi

In riferimento all'oggetto, si trasmette in allegato Relazione di Stima, per il seguito di competenza.

Cordiali Saluti

Silvi 30.12.2016



Il Funzionario Responsabile
Ing. Nazzareno Ferrante



CITTA' DI SILVI

PROVINCIA DI TERAMO

AREA

**URBANISTICA, EDILIZIA, SUAP, TUTELA AMBIENTALE, DEMANIO
MARITTIMO, DIREZIONE E PROGETTAZIONE OO.PP.**

Viale Po (Zona Piomba) - c/o edificio Caserma Carabinieri - 64028 Silvi Marina (TE)

SERVIZIO URBANISTICA

Prot. n. 44519 del 30.12.2016

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI IMPONIBILI DELLE AREE FABBRICABILI.
RELAZIONE DI STIMA**

Premesso che:

- Con Delibera di Giunta n.° 435 del 27.12.2007 avente ad oggetto: "*Imposta Comunale sugli Immobili – ICI – Atto di indirizzo sui criteri per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'annualità dal 2001 al 2006*", si stabiliva:
 1. **Di adottare** i criteri già stabiliti dall'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, a norma dell'art. 64 del decreto legislativo 30/07/1999 n. 300, alla data del 2° semestre 2002, ai fini della determinazione dei valori delle aree fabbricabili;
 2. **Di approvare** l'allegata Relazione Tecnica, avente per oggetto: "Criteri di indirizzo per la determinazione per aree omogenee dei valori imponibili delle aree fabbricabili al fine dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le annualità 2001 e successive";
 3. **Di dare atto** del parere informale del Responsabile del Servizio Urbanistica per la parte di competenza;
- A tale deliberazione veniva allegata una relazione tecnica denominata: "*Criteri di indirizzo per la determinazione per aree omogenee dei valori imponibili delle aree fabbricabili al fine dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili per le annualità 2001 e successive*"

Dato Atto che:

- La normativa di riferimento relativa alla tassazione degli immobili nel corso degli anni è stata modificata, e quella indicata nella Deliberazione n.° 435 del 27.12.2007 non è più vigente ed applicabile;
- Occorre revisionare la stima dei valori di mercato indicati nella tabella riassuntiva allegata alla predetta delibera, in cui sono indicati i valori medi per singola area edificabile,

pertanto il sottoscritto, in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio Urbanistica, procede alla revisione dei valori medi delle varie aree edificabili del Territorio Comunale.



CITTA' DI SILVI

Via Garibaldi n. 16 – 64028 Silvi Marina (TE) – tel. +39 08593571 Fax +39 0859357222 - P.IVA 00175740679

PEC ufficio.protocollo@pec.comune.silvi.te.it

RELAZIONE DI STIMA

- Tenuto conto dei valori medi indicati nella tabella riassuntiva allegata alla Deliberazione n.° 435/2007;
- Viste le planimetrie allegata di tutto il Territorio Comunale, in cui sono riportate le varie aree edificabili, distinte per colorazione e titolo, sia del P.R.G. vigente che della Variante;
- Considerata la crisi economica che perdura da diversi anni, soprattutto nel campo dell'edilizia, che ha determinato la drastica diminuzione delle operazioni immobiliari e delle nuove costruzioni;
- Anche relativamente ai procedimenti relativi ad accordi sostitutivi del procedimento ex art. 11 D. Lgs. 241/90, nonostante il plus-valore da versare all'A.C. sia stato diminuito nella percentuale di oltre il 10%, per favorire nuove iniziative, non si sono registrate nuove richieste;
- Verificato che i valori medi indicati nella tabella riassuntiva allegata alla Deliberazione n.° 435/2007, sono quindi da considerarsi ancora attuali e congrui, per le suddette motivazioni, nonostante riferiti a pregresse annualità

Si Determina di confermare tutti i valori medi delle aree fabbricabili del Territorio Comunale, che si riassumono nella tabella allegata.

Si allegano:

- tabella riassuntiva valori medi aree fabbricabili;
- planimetria del Territorio Comunale - aree edificabili P.R.G. vigente
- planimetria del Territorio Comunale - aree edificabili P.R.G. / Variante

Silvi 30.12.2016



Il Funzionario Responsabile
Ing. Nazzareno Ferrante

Tabella n. 2 - Coefficienti di MAGGIORAZIONE C₁

Aree Fabbricabili con piano di lottizzazione approvato	C ₁ = 1,10
Aree Fabbricabili con progetto esecutivo approvato	C ₁ = 1,20

Tabella n. 3 - Coefficienti di RIDUZIONE C₂

Aree Fabbricabili aventi una conformazione tale da non consentire l'iscrizione di un cerchio con diametro pari a mt. 15	C ₂ = 0,70
Aree Fabbricabili, di superficie inferiore al lotto minimo o soggetta ad altri gravami che ne impediscano di fatto l'edificazione	C ₂ = 0,70

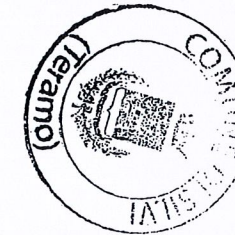


Tabella n. 4 - Coefficienti di RIDUZIONE C₃

Area trasformata in edificabile mediante strumento urbanistico adottato dal Comune e non ancora approvato dall'Organo Superiore, dalla data di formale adozioni e fino alla definitiva approvazione.	C ₃ = 0,70
--	-----------------------

Algoritmo di CALCOLO

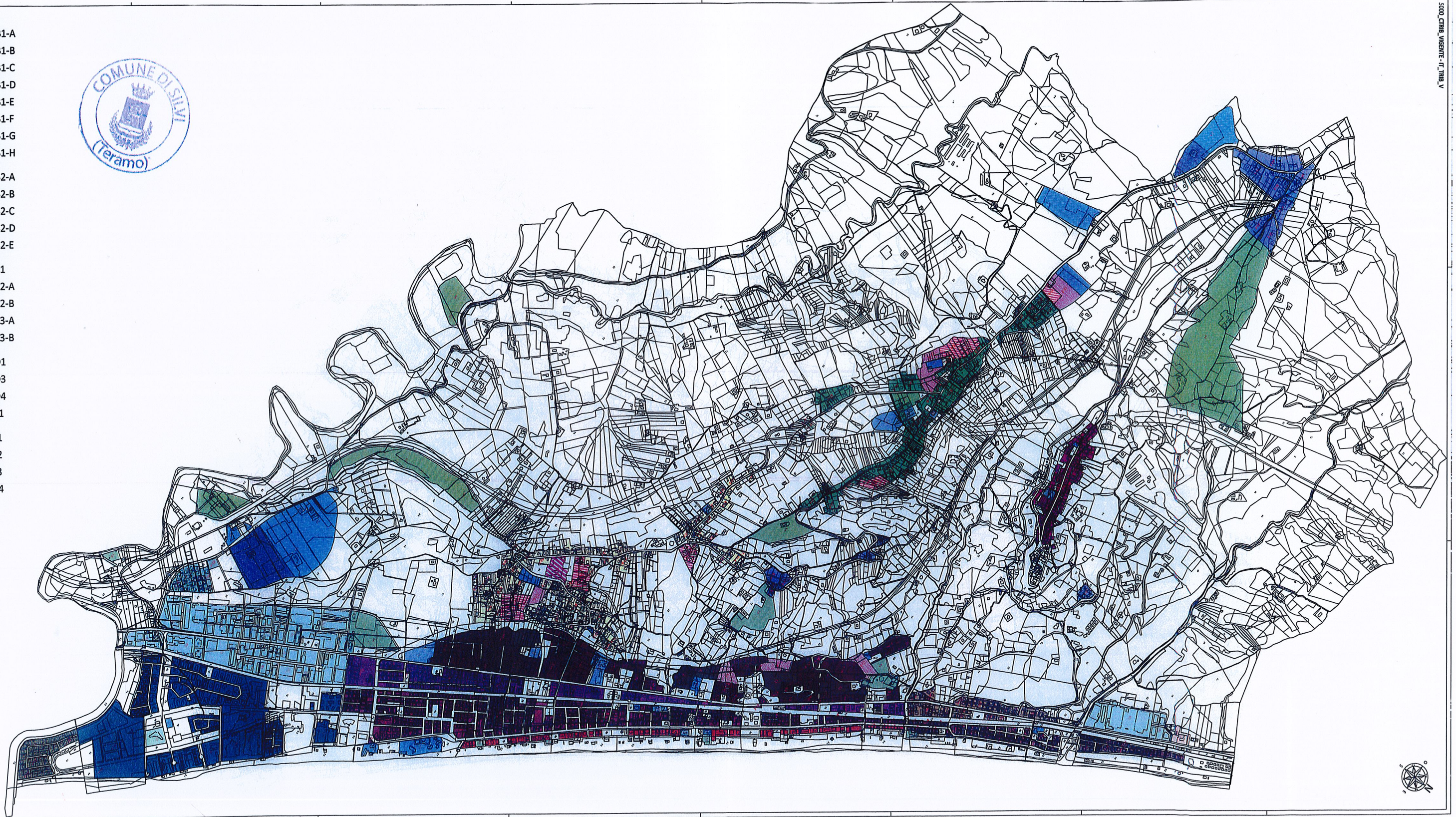
$$V = R_j \sum_i (S_i \times V_i \times C_{1i} \times C_{2i} \times C_{3i})$$

- V = Valore imponibile dell'area edificabile
- S_i = Superficie della porzione di area edificabile di destinazione "i-esima"
- V_i = Valore lordo €/mq desunto dalla Tabella n. 1 per la destinazione "i-esima"
- C_{1i} = Coefficienti di maggiorazione di PRG desunti dalla Tabella n. 2 per la destinazione "i-esima"
- C_{2i} = Coefficienti di riduzione alla destinazione di PRG desunti dalla Tabella n. 3 per la destinazione "i-esima"
- C_{3i} = Coefficienti di riduzione alla destinazione di PRG desunti dalla Tabella n. 4 per la destinazione "i-esima"
- R_j = Coefficienti di deflazione all'anno "j-esimo"

P.R.G. VIGENTE



- B1-A
- B1-B
- B1-C
- B1-D
- B1-E
- B1-F
- B1-G
- B1-H
- B2-A
- B2-B
- B2-C
- B2-D
- B2-E
- C1
- C2-A
- C2-B
- C3-A
- C3-B
- D1
- D3
- D4
- L1
- F1
- F2
- F3
- L4



P.R.G. VARIANTE



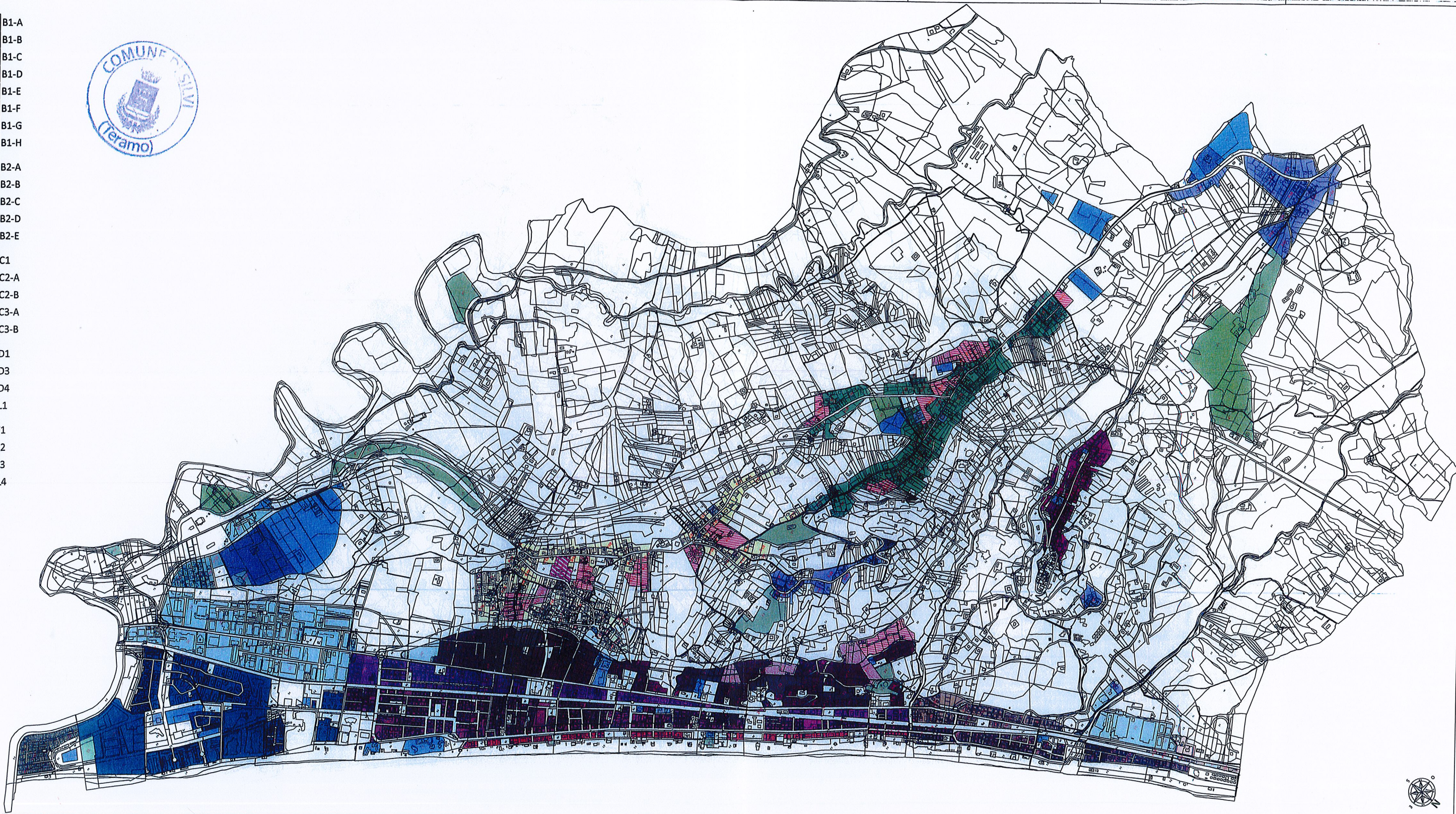
- B1-A
- B1-B
- B1-C
- B1-D
- B1-E
- B1-F
- B1-G
- B1-H

- B2-A
- B2-B
- B2-C
- B2-D
- B2-E

- C1
- C2-A
- C2-B
- C3-A
- C3-B

- D1
- D3
- D4
- L1

- F1
- F2
- F3
- L4



5000_CTR1B - IT - TR18

5000_CTR1B - IT - TR18