



CITTÀ DI FRANCAVILLA AL MARE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 13 DEL 18/01/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciotto, addì diciotto, del mese di Gennaio, alle ore 17:01, presso la CASA COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale. All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	LUCIANI ANTONIO	SI
VICE SIND.	BUTTARI FRANCESCA	SI
ASSESSORE	ALIBERTINI ROCCO	SI
ASSESSORE	CAMPLI DAVIDE	SI
ASSESSORE	MARINELLI WILIAMS	SI
ASSESSORE	FERRI SANDRA	SI

Presenti n° 6

Assenti n° 0

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa MURRI EMANUELA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l' Avv. LUCIANI ANTONIO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- la legge di stabilità 2014 (art. 1, commi 639-731, legge 27 dicembre 2013, n. 147), nell'ambito di un disegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale, ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), con decorrenza dal 1° gennaio 2014, basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali), composta di tre distinti prelievi:

Ø l'imposta municipale propria (IMU) relativa alla componente patrimoniale;

Ø la tassa sui rifiuti (TARI) destinata alla copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti;

Ø il tributo sui servizi indivisibili (TASI), destinata alla copertura dei costi dei servizi indivisibili erogati dai comuni;

- l'art. 1 il comma 703 della citata legge 147/2013 stabilisce che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

Considerato che

- gli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, e l'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011 n.201, convertito con modificazioni con L. 22/12/2011 n.214, hanno istituito l'Imposta Municipale Propria (IMU), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili di cui al D. Lgs. 504/1992;

- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

- l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce “E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all' articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento”;

- l'articolo 1, comma 702, della legge n. 147/2013, conferma ai fini della IUC la potestà regolamentare generale di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;

Rilevato che:

- l'articolo 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.”;

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che “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”.

- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che “un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;

- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Richiamato il vigente del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), il quale stabilisce che “Al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune”.

Ritenuto, quindi, opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2018, al fine di fornire ai proprietari di aree edificabili uno strumento di valutazione e comparazione che risponda, il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, in un'ottica di miglioramento dei rapporti tra Ente impositore e contribuenti, nonché creare un'attendibile base di riferimento per i controlli e le valutazioni che il Comune dovrà operare ai fini IMU, in modo specifico e mirato alle caratteristiche peculiari delle singole aree, al fine di ridurre al massimo la necessità di ricorrere al contenzioso tributario;

Dato atto che, anche per negli anni precedenti, sono state riconfermati, ai fini I.C.I./IMU, i valori delle aree edificabili approvati con delibera di G.M. n.415 del 22/07/2008;

Richiamata la determina dirigenziale n. 2542 del 13.12.2017 con la quale è stato incaricato professionista per la Stima del valore delle aree ricadenti in zona 10 di PRG ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Vista nota del 12/01/2017 prot. n. 1523 a firma del Dirigente del Settore III – Attività Tecniche ed Ambientali, inerente la determinazione del valore medio unitario delle aree fabbricabili che si allega al presente atto, come parte integrante e sostanziale (All. 1);

Ritenuto pertanto, di dover confermare per l'anno 2018 gli stessi valori delle aree edificabili stabiliti per gli anni dal 2008 al 2017 ad eccezione di quelli riguardanti la “Zona ricettiva turistica di espansione n. 10” per la quale è stata predisposta apposita stima come dinanzi evidenziato;

Visto l'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) il quale dispone che “Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione.

Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”;

Visti:

- Il decreto del Ministro dell'Interno del 29/11/2017 (pubblicato sulla G. U. n. 285 in data 06/12/2017) con il quale è stato prorogato al 28 febbraio 2018 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio 2018;

Dato atto che i valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2018 e rimarranno validi fino alla determinazione di nuovi valori, da adottarsi con apposito provvedimento;

Visto l'art. 48 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, relativo alle attuali competenze della Giunta Comunale;

Visto e preso atto del parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del T.U., D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente competente sulla proposta di deliberazione;

Visto e preso atto del parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del T.U., D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente competente sulla proposta di deliberazione;

Visti:

- il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, con legge n. 214/2011 e s.m.i.;

- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

- il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e s.m.i.;

- il decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i.;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;

Con votazione unanime favorevole

DELIBERA

1) di considerare la narrativa del presente atto parte integrante e sostanziale del deliberato, costituendone motivazione, ai sensi dell'art.3, comma 1, della Legge 241/1990 nel testo vigente:

2) di confermare per l'anno d'imposta 2018, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), gli stessi valori delle aree edificabili stabiliti per gli anni dal 2008 al 2017 ad eccezione di quelli riguardanti la "Zona ricettiva turistica di espansione n. 10" per la quale è stata predisposta apposita stima, giusta nota del 12/01/2017 prot. n. 1523 a firma del Dirigente del Settore III – Attività Tecniche ed Ambientali inerente i valori delle aree della Zona n. 10", che si allega al presente atto (All. 1);

3) di dare atto che tali valori:

- hanno la funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;

- non costituiscono un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

4) di dare atto altresì che tali valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2018, e rimarranno validi fino alla determinazione di nuovi valori, da adottarsi con apposito provvedimento;

5) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Inoltre con successiva e separata votazione, ugualmente unanime e favorevole

LA GIUNTA COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di dare immediata eseguibilità al presente atto

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000.

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 276/200 in ordine alla proposta n.ro 124 del 16/01/2018 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere di regolarità tecnica firmato dal Dirigente Dott.ssa MURRI EMANUELA in data 18/01/2018.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Dirigente, ai sensi del Dlgs 267/200 art. 151 c.4, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 124 del 16/01/2018 esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente Dott.ssa MURRI EMANUELA in data 18/01/2018.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
Avv. LUCIANI ANTONIO

Il Vice Segretario Generale
Dott.ssa MURRI EMANUELA

NOTA DI PUBBLICAZIONE

Il 24/01/2018 viene pubblicata all'Albo Pretorio OnLine di Giunta N.ro 13 del 18/01/2018 con oggetto: **APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI**

Resterà affissa per 15 giorni ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 e contestualmente viene comunicata ai signori Capigruppo Consiliari mediante inserimento in apposito elenco ai sensi dell'art. 125 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da Dott.ssa MURRI EMANUELA il 24/01/2018.