



## CITTÀ DI FRANCAVILLA AL MARE

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 16 DEL 26/01/2021

**OGGETTO:** APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI ANNO 2021

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei, del mese di Gennaio, alle ore 16:00 in Francavilla al Mare nella Casa Comunale

#### LA GIUNTA COMUNALE

convocata nei termini di legge, si è riunita in sessione ordinaria con l'intervento dei Signori

<b>CARICA</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
SINDACO	LUCIANI ANTONIO	SI
VICE SIND.	BUTTARI FRANCESCA	SI
ASSESSORE	ALIBERTINI ROCCO	SI
ASSESSORE	MARINELLI WILIAMS	SI
ASSESSORE	NATALE GIOVANNI BATTISTA	SI
ASSESSORE	RUSSO LUISA EBE	--

Presenti n. 5. Assenti n. 1. Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa DE THOMASIS RAFFAELLA, (art. 97 D.Lgs. 267/2000 che provvede alla redazione del presente verbale).

Accertato che il numero dei partecipanti è sufficiente per rendere legale la riunione, il 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:

- l'imposta municipale propria (IMU) relativa alla componente patrimoniale;
- la tassa sui rifiuti (TARI) destinata alla copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti;
- il tributo sui servizi indivisibili (TASI), destinata alla copertura dei costi dei servizi indivisibili erogati dai comuni;

- l'art. 1, comma 703, della succitata 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 sopra citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

- l'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 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 n. 212 del 27 luglio 2000 (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 conferma dei valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per ***l'anno 2021***, 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, ai fini dell'applicazione dell'IMU, è stato incaricato un professionista per la Stima del valore delle aree ricadenti nella zona 10 di PRG;

**VISTA** la nota del 22.01.2021 prot. n. 2607 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 2021*** gli stessi valori delle aree edificabili stabiliti per gli anni dal 2008 al 2020;

**VISTO** l'articolo 1, comma 169, della Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (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 e che in caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”;

**DATO ATTO CHE** i valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2021 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 Legislativo n. 504 del 30.12.1992 e s.m.i.;
- ✓ il Decreto Legislativo n. 446 del 15.12.1997 e s.m.i.;
- ✓ il Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- ✓ il Decreto Legge, n. 201 del 06.12.2011, convertito, con modificazioni, con Legge n. 214/2011 e s.m.i.;
- ✓ il Decreto Legislativo n. 23 del 14.03.2011;
- ✓ 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**

*la premessa e la narrativa formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne formano motivazione, ai sensi dell'art. 3, comma 1 della L. 241/1990;*

1. di confermare per ***l'anno d'imposta 2021***, 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 2020 come da allegata nota, a firma del Dirigente del Settore III – Attività Tecniche ed Ambientali, del 22.01.2021 prot. n. 2607 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto (All. 1);

2. 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;

3. di dare atto altresì che tali valori saranno applicati con decorrenza 01/01/2021, e rimarranno validi fino alla determinazione di nuovi valori, da adottarsi con apposito provvedimento;

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

Quindi,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Ravvisata l'urgenza, ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2021, con successiva e separata votazione ugualmente unanime e favorevole, rende il presente atto immediatamente eseguibile, avvalendosi del disposto di cui al comma 4° dell'art. 134 del T.U. n. 267 del 18.08.2000.

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ATTESTANTE LA REGOLARITA' E LA  
CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA**

Il Dirigente ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, in ordine alla proposta n.ro 157 del 22/01/2021 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Fracavilla al Mare, 22/01/2021

CIALFI GRAZIANO

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Dirigente ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, in ordine alla regolarità contabile della Proposta n.ro 157 del 22/01/2021 esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Fracavilla al Mare, 25/01/2021

Dott.ssa DE THOMASIS RAFFAELLA

---

**LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Sindaco

Avv. LUCIANI ANTONIO

Il Segretario Generale

Dott.ssa DE THOMASIS RAFFAELLA

---

La presente deliberazione, in copia conforme, è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on Line di questo Comune il 29/01/2021 e vi rimarrà per 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1<sup>^</sup> comma, D.Lgs 267/2000.

Contestualmente viene comunicata ai Sig.ri Capigruppo Consiliari mediante inserimento in apposito elenco, a norma dell'art. 125 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

Fracavilla al Mare, 29/01/2021

Firma

Dott.ssa DE THOMASIS RAFFAELLA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 26/01/2021 in quanto immediatamente eseguibile (art. 134, 4<sup>^</sup> comma, D.Lgs 267/2000).

Fracavilla al Mare, 26/01/2021

Firma

Dott.ssa DE THOMASIS RAFFAELLA