



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 13 del 21/03/2017

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017 ai fini dell' imposta unica comunale (IUC) componenti Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo sui servizi indivisibili (TASI)

L'anno ~~due~~ **MILADICIASSETTE**, il giorno **VENTUNO**, del mese di **MARZO**, in Loreto Aprutino e nella Residenza Comunale si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

1 - STARINIERI GABRIELE	SINDACO	Presente
2 - DI FERMO GIANNI	VICE SINDACO	Presente
3 - ACCIAVATTI ANTONIO	ASSESSORE	Assente
4 - MASCIOLI MARIA	ASSESSORE	Presente
5 - D'AMICO ROCCO	ASSESSORE	Presente

Assiste il Segretario Generale Dr.ssa DIODATI FRANCESCA

Assume la Presidenza il Sindaco STARINIERI GABRIELE, il quale, trovata legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Leg.vo n. 267 in data 18.08.2000;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Leg.vo n. 267/2000, come da allegato che forma parte integrante del presente atto;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 recante il nuovo “Testo Unico sull’ Ordinamento degli Enti Locali”;

VISTO l’art. 4 della Legge 23 ottobre 1992 n. 241, mediante la quale è stata conferita delega al Governo per il riordino della finanza degli Enti territoriali;

RILEVATO che:

•l’articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l’istituzione, a partire dall’anno 2014, dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);

•il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. “decreto salva Italia”, convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all’art. 13, comma 1, successivamente modificato dall’art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l’inserimento dell’Imposta Municipale Propria (IMU) nell’Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;

VISTO l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita:

“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, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;

RILEVATO inoltre che:

- l’articolo 2, il 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 il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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”;*

COSTATATO 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;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell’imposta municipale propria per l’anno 2017, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell' imposta unica comunale (IUC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 8 settembre 2014, modificato ed integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 19 del 30/07/2015, n. 9 del 15/04/2016 ed ultima n. 5 del 01/03/2017, il quale all'art 6.B – parte IMU – BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI testualmente recita:

“1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile 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, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs.30/12/1992 n. 504; La determinazione dei valori da parte del Comune, è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro la data di approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni.

In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

2. La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente, su proposta del responsabile del settore urbanistica, dalla Giunta Comunale. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

3. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.

4. Le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta, perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio.”

VISTA la delibera del Commissario Straordinario n° 5/C in data 16/11/2012, esecutiva, ad oggetto “Art. 6 del Regolamento per l'applicazione dell'I. M. U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2012”

VISTE altresì le proprie precedenti deliberazioni:

- n° 54 in data 14/11/2013, esecutiva, ad oggetto “Art. 6 del Regolamento per l'applicazione dell'I. M. U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013”;
- n° 73 in data 23/09/2014, esecutiva, ad oggetto “DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2014 ai fini dell'imposta unica comunale (IUC) componenti Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo sui servizi Indivisibili (TASI)”;
- n° 72 in data 23/07/2015, esecutiva, ad oggetto “DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015 ai fini dell'imposta unica comunale (IUC) componenti Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo sui servizi Indivisibili (TASI)”;
- n° 45 in data 29/04/2016, esecutiva, ad oggetto “DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017 ai fini dell' imposta unica comunale (IUC) componenti Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo sui servizi indivisibili (TASI)”;

VISTO il funzionigramma approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/03/2014, integrata e rettificata dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 15/03/2016, nel quale sono individuate le attività e funzioni assegnate ai singoli settori/uffici;

TENUTO CONTO che i valori venali determinati con gli atti deliberativi menzionati sono scaturiti da specifico studio effettuato da professionista abilitato, all'uopo incaricato, le cui

risultanze erano state fatte proprie ed approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 17/11/2011;

RAVVISATO, in considerazione del persistere del periodo di critica congiuntura economica che ha interessato anche il settore del mercato immobiliare riducendo sensibilmente la compravendita di aree fabbricabili, che non vi sia un congruo e razionale volume di dati oggettivi provenienti dall'attività di compravendita tale da poter giustificare una diversa determinazione dei valori venali indicativi effettuata con gli atti deliberativi pregressi di cui sopra;

SENTITO il responsabile del settore VII "Servizio Entrate" (Ufficio Tributi) in merito alla evoluzione dei valori di cui trattasi ed in particolare alla opportunità di confermare i valori stabiliti con i suddetti provvedimenti anche per l'anno 2017;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

RICHIAMATA la tabella dei valori venali indicativi in argomento così come allegata ai provvedimenti soprarichiamati, significando che gli stessi valori determinati per gli anni 2012 – 2013 – 2014 – 2015 e 2016 possono essere confermati anche per l'anno 2017 sia per quanto riguarda l' IMU che la TASI;

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;

RIBADITO che deve essere approvato il bilancio di previsione anno 2017 il bilancio pluriennale 2017-2018-2019 con la relazione previsionale e programmatica;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 recante il nuovo "Testo Unico sull' Ordinamento degli Enti Locali";

RAVVISATA pertanto la necessità di provvedere in merito,

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Vigente Regolamento di Contabilità del Comune;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo n° 267/2000, come da allegato, che formano parte integrante del presente atto;

Ad unanimità di voti favorevoli resi dai presenti per alzata di mano;

D E L I B E R A

- 1) **DARE ATTO** che le premesse e la narrativa fanno parte integrante del presente atto;
- 2) **DETERMINARE**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e della Tassa Servizi Indivisibili (TASI), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2017, così come risultano dall'allegata tabella, suddivisa per microzone territoriali catastali, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento significando che i riferimenti dell'annualità 2017 sono identici a quelli indicati in tabella per gli anni precedenti (2010 e 2011), già confermati anche per gli anni 2012 – 2013 – 2014 – 2015 e 2016;
- 3) **DARE ATTO** che i valori di cui al precedente punto 2):
 - hanno la sola 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 in alcun modo 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) **ASSICURARE**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
- 5) **DEMANDARE** agli uffici competenti gli adempimenti connessi e conseguenti al presente provvedimento;
- 6) **ALLEGARE** copia della presente deliberazione al bilancio di previsione dell' esercizio finanziario 2016;

7) DARE ATTO che successivamente, stante l'urgenza, con votazione unanime e palese, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del citato Decreto Legislativo N° 267 del 18 agosto 2000.

MICROZONA 1 – Capoluogo – Foglio catastale n. 10

Zone A1 – Centro storico

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
Zone "A1 "	8.00	8.00								

MICROZONA 2 – Capoluogo – Fogli catastali nn. 8, 9, 18 e 20

Zone di completamento B, E3 e di espansione C

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
---------------------	------	------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zone "B1"	8.00	8.00								
Zone "B2"	69.00	69.00								
Zone "B3" Fiorano	49.00	49.00								
Zone "B3" Altre zone"	39.00	39.00								
Zone "B4"	18.70	18.70								
Zone "E3"	34.00	34.00								

Zone C2 " ex Fornace "	75.00	75.00								
Zone C2 " ex C2 PEEP"	34.00	34.00								
Zone C1	21.50	21.50								

MICROZONA 3 – Remartello – Foglio catastale n. 14

Zone di completamento B, E3 e di espansione C

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
---------------------	------	------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zone "B1"	8.00	8.00								
Zone "B2"	69.00	69.00								
Zone "B3 "	39.00	39.00								
Zone "B4"	18.70	18.70								
Zone "E3"	34.00	34.00								

Zone " C1 "	18.50	18.50								
-------------	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--

MICROZONA 4 – Passo Cordone – Foglio catastale n. 35

MICROZONA 5 – San Pellegrino – Foglio catastale n. 24

Zone di completamento B, E3 e di espansione C

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
---------------------	------	------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zone "B1"	8.00	8.00								
Zone "B2"	66.00	66.00								
Zone "B3 "	36.00	36.00								
Zone "B4"	17.00	17.00								
Zone "E3"	31.00	31.00								

Zone " C1 "	17.00	17.00								
-------------	-------	-------	--	--	--	--	--	--	--	--

Zone C2 a disciplina pregressa - Zonizzazione come da "P.I.I. San Pellegrino "

B1 – PRG vigente	66.00	66.00								
C1 – PRG vigente	37.00	37.00								

Zone C2 a disciplina pregressa - Zonizzazione coma da PRG vigente

B1 – PRG vigente	66.00	66.00								
C1 – PRG vigente	37.00	37.00								
C2 – PRG vigente	29.00	29.00								
F1 – PRG vigente	11.00	11.00								
F6 – PRG vigente	11.00	11.00								
G1 – PRG vigente	31.00	31.00								

MICROZONA 6 – Zone Rurali
Fogli catastali - Tutti ad esclusione dei fogli nn. 10,14,18,20,24 e 35
 Zone di completamento B, E3 e di espansione C

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
Zone "B1"	8.00	8.00								
Zone "B2"	60.00	60.00								
Zone "B3 "	33.00	33.00								
Zone "B4"	15.40	15.40								
Zone "E3"	28.00	28.00								
Zone " C1 "	16.50	16.50								

TUTTE LE MICROZONE – Fogli catastali –Tutti MICROZONA –
 Zone produttive D, di servizio F e a verde G

ANNI DI RIFERIMENTO	2010	2011								
Zone " D1 "	39.00	39.00								
Zone " D2"	31.00	31.00								
Zone " D3 "	30.00	30.00								
Zone " D4 "	30.00	30.00								
Zone " F "	8.00	8.00								
Zone "G1 e G2"	Valore Agricolo	Valore Agricolo								

IL SINDACO
 Gabriele Starinieri

IL SEGRETARIO GENERALE
 Francesca Diodati

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

Il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo di pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Parere di Regolarità Tecnica

IL DIRIGENTE / P.O.

**ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' TECNICA
della proposta n. 156 del 17/03/2017**

ESPRIME PARERE

FAVOREVOLE

Loreto Aprutino, li 17/03/2017

**IL DIRIGENTE
DI CARLO LUCIANO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Visto di Regolarità Contabile
IL DIRIGENTE / P.O.
SERVIZI ECONOMICI FINANZIARI
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.
in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE
della proposta n. 156 del 17/03/2017

ESPRIME PARERE
FAVOREVOLE

Loreto Aprutino, li 17/03/2017

IL DIRIGENTE
DI BATTISTA RANIERI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;
il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.



COMUNE DI LORETO APRUTINO

Provincia di Pescara

Nota di Pubblicazione

Il 24/03/2017 viene pubblicata all'Albo Pretorio la deliberazione di Giunta numero 13 del 21/03/2017 con oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017 ai fini dell' imposta unica comunale (IUC) componenti Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo sui servizi indivisibili (TASI)

e vi resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in data : 21/03/2017

Data 24/03/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Ferri Patrizia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;

il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.