



COMUNE DI ITRI

Provincia di Latina

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA

N. 29 del Reg. Data 28/04/2016	OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U./T.A.S.I. - ANNO 2016
---	--

L'anno duemilasedici il giorno ventotto del mese di aprile alle ore 17:00 e seguenti nella sala delle adunanze del Comune suddetto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dott.ssa Raffaella Vano, in virtù dei poteri conferiti con Decreto del Prefetto della provincia di Latina prot. nr. 13325/2015 Area II/E.L. del 8 Luglio 2015, con l'assistenza del Segretario Comunale dott.ssa Cinzia Iacuele, provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

- Il Responsabile Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole**
- Il Responsabile Servizi Finanziari, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere: favorevole**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Avvalendosi delle attribuzioni di competenza della Giunta Comunale, ai sensi ed in conformità dell'art. 48 del D. L.gvo n. 267/2000;

Visti:

- l'articolo 13, comma 2 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, per la cui identificazione «*restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 istitutivo dell'I.C.I.*»;
- il successivo comma 3 del medesimo articolo, il quale dispone che «*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. 30 dicembre 1992, n. 504*».
- il comma 675, articolo 1, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 che, stabilisce che la base imponibile, ai fini TASI, è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui al suindicato articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;

Considerato che:

- sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili devono essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;
- l'articolo 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., dispone che «*per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*».

Visti altresì:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 della Legge 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;
- il successivo articolo 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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*».

Precisato che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili*;
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «*il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto")*: quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «*le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il*

prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso», specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi «poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

Considerato quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini ICI (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano Regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, dall'altro reputa opportuno che si facciano delle differenziazioni nel valorizzare quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, da quelle immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate;

Visto il vigente "Regolamento per l'applicazione della IUC", approvato con deliberazione di C.C. n. 32 del 31/07/14, che all'art. 13, comma 6, demanda a specifico provvedimento della Giunta Comunale la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui servizi indivisibili (TASI);

Vista e richiamata la propria precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 30.07.2015 con la quale sono stati determinati i valori minimi delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU-TASI per l'anno 2015;

Visti i commi da 639 a 731 dell'art. 1 della L. 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014), che hanno istituito e regolato l'imposta unica municipale (IUC) composta da tre tributi distinti:

- imposta municipale unica (IMU);
- tassa sullo smaltimento dei rifiuti (TARI);
- tributo sui servizi indivisibili (TASI).

Visti in particolare il comma 639 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, che regola la componente IMU, imposta che è dovuta "... dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali";

Vista la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), in particolare il comma 26 dell'art. 1, con il quale viene sospesa, per l'anno 2016, l'efficacia delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015;

Ritenuto opportuno applicare ai terreni edificabili, per l'anno 2016, gli stessi valori determinati per l'anno 2015, comprese le riduzioni di valore per i casi meglio specificati nell'allegato prospetto che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Richiamati:

- il Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i.,
- il Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- il D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;
- la Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e s.m.i.,
- la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 e s.m.i.;

Acquisito il parere previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

DELIBERA

Di confermare, per l'anno 2016, i valori minimi delle aree fabbricabili, come determinati per l'anno 2015, ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU e del tributo TASI, come da allegato prospetto, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di dare atto che alla presente deliberazione sarà data la prescritta pubblicità;

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.



COMUNE DI ITRI

-Provincia di Latina-

Allegato

"Determinazione valore aree fabbricabili ai fini I.M.U./T.A.S.I."

CLASSIFICAZIONE AREE EDIFICABILI (IN BASE AL P.R.G.)	VALORE AREE URBANIZZATE
ZONA A –SOTTOZONA A1 Comprende la tutta la parte alta del centro storico	-----
ZONA A –SOTTOZONA A2 Comprende l'abitato sorto lungo l'antico tracciato della Via Appia	Euro 100,00 al mq. *
ZONA A –SOTTOZONA A3 Ricade in aree a rischio in cui non è consentita nuova edificazione	-----
ZONA B –SOTTOZONA B1 Riguarda zone che risultano ancora edificate parzialmente	Euro 130,00 al mq. *
ZONA B –SOTTOZONA B2 Riguarda alla parte delle aree destinate, dal precedente P.R.G., a zona C, sottozona C1, non ricadente in aree a rischio	Euro 90,00 al mq. *
ZONA B –SOTTOZONA B3 Riguarda la zona definita di completamento satura per motivi di rischio	-----
ZONA C –SOTTOZONA C2 Corrisponde alla parte del precedente P.R.G. non ricadente in aree a rischio	Euro 50,00 al mq. *
ZONA D - Artigianale, industriale e artigianale, industriale e commerciale di fatto	a) Euro 15,00 al mq. * * * b) Euro 30,00 al mq. * *
ZONA E –SOTTOZONA E1 Comprende le zone agricole già ricadenti nel vecchio P.R.G.	Euro 15,00 al mq. * *
ZONA E –SOTTOZONA E2 Comprende le aree ricadenti nella zona agricola residenziale	Euro 45,00 al mq. * *
ZONA E –SOTTOZONA E3 Comprende le aree a rischio corrispondenti alle precedenti sottozone E1 e E2	-----
ZONA E –SOTTOZONA E4 Comprende i territori destinati all'uso agricolo ricadenti nel Parco Regionale dei Monti Aurunci. E' vietata la realizzazione di nuova edifici.	-----
a) ZONA F –ZONA DI SVILUPPO TURISTICO Con possibilità edificatorie – escluse aree vincolate e boschive con inedificabilità assoluta.	Euro 3,50 al mq. * * *
b) ZONA F –ZONA DI SVILUPPO TURISTICO	Euro 15,00 al mq. * *



COMUNE DI ITRI

-Provincia di Latina-

* in presenza di Concessioni Edilizie o di aree di fatto edificate per le quali il programma costruttivo non sia stato completato, il valore su indicato può essere progressivamente diminuito in relazione ai manufatti ultimati ai quali sia possibile attribuire una propria rendita catastale.

* * Il valore indicato è applicabile solo in presenza di Concessioni Edilizie rilasciate o di aree di fatto edificate ed in relazione al lotto asservito per la realizzazione del fabbricato; nel caso in cui il programma costruttivo sia relativo a più unità immobiliari, il valore su indicato può essere progressivamente diminuito in relazione ai manufatti ultimati ai quali sia possibile attribuire una propria rendita catastale.

* * * Sono previste le seguenti riduzioni:

a) Per le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, sino alla data di approvazione del relativo provvedimento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, è applicata una riduzione pari al 15% del valore indicato, computata sull'intera superficie.

b) Per le aree soggette a vincoli paesaggistici è applicata una riduzione pari al 10% del valore indicato, computata sulla superficie dell'area interessata a vincolo.

c) Per le aree inferiori a lotto minimo edificabile in base alle norme previste dagli strumenti urbanistici vigenti, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, è applicata una riduzione pari al 40% del valore indicato, computato sull'intera superficie dell'area. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua non interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

Clausola di salvaguardia.

Le suindicate riduzioni - a), b) e c), possono essere cumulate tra loro ma non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 50% del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari sono tenuti ad allegare alla dichiarazione IMU, apposita autocertificazione, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo deve essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

**F.to Il Responsabile dell' U.T.C.
Settore Urbanistica
Dott. Ing. Monacelli Massimo**

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

Il Commissario Straordinario

F.to Dott.ssa Raffaella Vano

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Cinzia Iacuele

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

La presenta deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, lì, 10/05/2016

Il Segretario Comunale

F.to Dott.ssa Cinzia Iacuele

SERVIZIO TRIBUTI

Visto: per la regolarità tecnica si esprime parere favorevole.

Lì, 28/04/2016

Il Responsabile Servizio

F.To Dott. Giorgio Colaguori

UFFICIO RAGIONERIA

Visto: per la regolarità contabile si esprime parere favorevole.

Si attesta la copertura finanziaria della complessiva spesa di € _____ ai sensi dell'art. 151, comma 4, D.Lgvo 267/2000;

Annotato impegno di spesa sulla U.E.B. n.° _____

Lì, 28/04/2016

Il Responsabile Servizi Finanziari

F.To Dott. Attilio Vaudo

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Itri, lì

Il Segretario

Dott.ssa Cinzia Iacuele