



# COMUNE DI PIANELLA

PROVINCIA DI PESCARA

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta in data : 11/12/2013

Atto n. 161

**Oggetto:** RETTIFICA VALORE AREE EDIFICABILI DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI G.C.N.147/2013.

L'anno *DUEMILATREDICI* , il giorno *UNDICI* , del mese di *DICEMBRE* , alle ore *14.30* nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

L'Avv. MARINELLI SANDRO nella qualità di Sindaco assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Francesca Diodati

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

**Presente**

MARINELLI SANDRO	SINDACO	<b>S</b>
FAIETA ANTONIO	VICE SINDACO	<b>N</b>
ARAMINI ROMEO	ASSESSORE	<b>S</b>
BERARDINUCCI DAVIDE	ASSESSORE	<b>S</b>
FINOCCHIO ELENA	ASSESSORE	<b>S</b>

S = Presenti n. 4    N = Assenti n. 1

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale :

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, hanno espresso parere FAVOREVOLE.

**Premesso che:**

- a) il Capo I del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili, assoggetta a tassazione il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli;
- b) l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 21 dicembre 2011, n. 214, ha istituito dal 1° gennaio 2012 in via sperimentale su tutto il territorio nazionale l'imposta municipale propria in sostituzione dell'ICI;

**Richiamato** l'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'I.C.I., il quale definisce l'area fabbricabile *"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"*;

**Atteso** che l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, 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"*;

**Rilevato** quindi che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

**Visto** che ai sensi dell'art. 59 comma 1 lett.g) del d.lgs 446/97, "il comune con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso, può determinare periodicamente preventivamente i valori delle aree fabbricabili per zone omogenee 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";

**Considerato** che, per poter procedere all'accertamento, l'Ufficio Tributi necessita di valori di riferimento delle aree fabbricabili da utilizzare come parametro per la valorizzazione di ogni singola area;

**Visto** che con propria precedente deliberazione n 147 del 15/11/2013, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "REVOCA PRECEDENTE DELIBERAZIONE 112 del 06/09/2013 E RIAPPROVAZIONE DETERMINAZIONE VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2013.", in applicazione dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, sono stati approvati i valori aggiornati delle aree edificabili, da utilizzare per l'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili sulle annualità 2013 e successive;

**Dato atto** che la predetta delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ;

**Atteso** che, a seguito della pubblicazione della deliberazione sopra richiamata, sono pervenuti numerosi reclami da parte dei cittadini circa la non corrispondenza dei valori riportati nella delibera n.147/2013 con i valori reali di mercato;

**Rilevato** che le osservazioni pervenute, nell'esaminare la metodologia di valutazione utilizzata ed i valori delle

aree, riguardano principalmente:

- i proprietari di aree edificabili inserite in comparti che prevedono vincoli in relazione al lotto minimo edificabile;
- il decremento di valore generato dagli oneri per le urbanizzazioni primarie che i proprietari di alcune aree edificabili debbono preventivamente sostenere ;
- la particolare congiuntura economica che determina una consistente contrazione del mercato delle predette aree edificabili;

**Considerato** che il valore delle aree fabbricabili finalizzata alla fissazione di un valore che, se dichiarato dal contribuente, inibisce all'ente di poter effettuare accertamento per eventuali valori superiori. Esso non può essere applicato retroattivamente alla sua adozione.

**Rilevato** che i professionisti operanti nel territorio rappresentano la difficoltà di auto-determinare i valori attuali in misura inferiore a quelli riportati in delibera, auspicando pertanto un ulteriore intervento in tal senso del Comune.

**Considerato** altresì che il valore attribuito ai sensi del comma 5 citato si dovrebbe rifare ai valori effettivi ed attuali di mercato delle aree fabbricabili, e che il comune può emettere avvisi di accertamento sulla base dei valori riportati nella citata delibera, il valore deflativo di eventuali contenziosi al cui scopo la stessa delibera è assunto, stante i rilievi già formulati sino ad oggi, viene meno.

**Ritenuto** di dover nuovamente valutare la congruità dei valori riportati nella precitata delibera

**Ritenuto** che i valori indicati nella delibera di G.C. n. 147/2013 sono sovrastimati.

**Ritenuto** di consentire a tutti i soggetti passivi aventi aree edificabili in medesime zone omogenee di uniformarsi nei versamenti;

**Ritenuto** pertanto, per le motivazioni sopra esposte, di approvare la "Relazione di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per gli anni 2013 e seguenti ed a tal fine di dover rettificare al propria precedente delibera n.147/2013;

**Considerato** che il presente atto sebbene andrà ad incidere sul gettito dell'imposta in considerazione, non produrrà effetti sugli stanziamenti della corrente previsione poiché l'attuale previsione non è stata calcolata sulla base dei valori riportati nella citata delibera 147/2013;

**Visto** il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

**Visto** il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

**Visto** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**Visto** lo Statuto Comunale;

A votazione unanime e palese;

#### **DELIBERA**

1. **di rettificare** i valori aggiornati delle aree edificabili e riportati nella delibera g.c. n 147/2013 nella misura di cui alla tabella seguente, tenuto conto delle osservazioni pervenute, e per le motivazioni in premessa esposte e che qui abbiansi per trascritte e riportate;

<b>ZONA</b>	<b>SIMBOLO</b>	<b>COMMENTI</b>	<b>VALORE a mq</b>
Centro storico	<b>A</b>	aree scoperte pertinentziali di fabbricati	<b>€6,46</b>

		esistenti per i quali il Piano di Recupero consente interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione semplice.	
	<b>A</b>	Area di sedime di un edificio sottoposto a ristrutturazione, con ampliamento della sagoma ovvero con sopraelevazione.	<b>€19,34</b>
	<b>A1</b>	Area di sedime di un edificio sottoposto a ristrutturazione, con ampliamento della sagoma ovvero con sopraelevazione.	<b>€19,34</b>
	<b>A1</b>	aree scoperte destinate a "standards" urbanistici di quartiere	<b>€19,34</b>
	<b>A1</b>	aree scoperte destinate a lotti di nuova edificazione (IF 1.50)	<b>€73,40</b>
Residenziale di completamento	<b>B1</b>	I.F. pari a 1,5 mc/mq	<b>€73,40</b>
Residenziale di completamento	<b>B2</b>	IF pari a 1,0 mc/mq	<b>€48,35</b>
Residenziale di tipo economico e popolare	<b>P.E.E.P.</b>	IT pari a 1,0 mc/mq (Indice di edificabilità territoriale come da articolo 17.4 delle N.T.A. del P.R.G.)	<b>€32,23</b>
Produttiva e terziaria	<b>D1 e D2</b>	Nel caso il Piano Per l'Edilizia Economica e Popolare sia precedente il P.R.G. ed il relativo IT sia superiore ( o inferiore) ad IT 1,0 mc/mq il valore si calcola proporzionalmente ( ad esempio per IT = 1,2 il valore ICI risulterebbe = €36,60 (30,5 x 1,2)	<b>€21,50</b>
Agricola	<b>E</b>		<b>Reddito Domenic. x multipl. Vigente</b> (art. 5 D.Lgs 504/92)
Verde di salvaguardia	<b>F1</b>	Inedificabile, assimilata alla zona agricole perché concorre alla definizione del lotto ed al computo volumetrico	<b>Reddito Domenic. x multipl. Vigente</b> (art. 5 D.Lgs 504/92)
Verde pubblico attrezzato	<b>F2</b>	verde pubblico, parchi, attrezzature per il tempo libero, parchi giochi, ecc.	<b>€9,66</b>
Parchi urbani, attrezz. sportive, impianti ricettivi	<b>F3</b>	attrezzature per il tempo libero, per le attività sportive al coperto e scoperto, ecc.	<b>€16,12</b>
Aree per		soggette a solo intervento pubblico	<b>€6,46</b>

l'istruzione			
Aree per attrezzature di interesse comune		soggette ad intervento pubblico o da parte di soggetti privati assimilabili al pubblico.	<b>€12,70</b>
Parcheggi pubblici	<b>P</b>	Inedificabile	<b>€3,20</b>
Strade pubbliche e similari		Inedificabile	<b>€3,20</b>
Area di rispetto cimiteriale		Inedificabile, assimilata a zona agricola perché concorre alla definizione del lotto ed al computo volumetrico	<b>Reddito Domenic. x multipl. Vigente</b> (art. 5 D.Lgs 504/92)
<b>P.P.</b>  <b>FRAZIONE CERRATINA</b>	SUB COMPENSORI C2	Edilizia a libero mercato IT 1,00 mc/mq	<b>€42,98</b>
	SUB COMPENSORI C1	Edilizia di tipo economico e popolare a prezzo convenzionato IT 1,00 mc/mq	<b>€32,23</b>
	ZONA COMMERCIALE RICETTIVA RICREATIVA	Edilizia a libero mercato non residenziale	<b>€32,23</b>
	ZONE RESIDUALI RESIDENZIALI	IF è pari a quello delle zone B2	<b>€48,35</b>
	AREE A NORMATIVA SPECIALE	Destinate al recupero edilizio, con incentivo volumetrico "una Tantum"	<b>€ 19,38</b>
	ZONA PRODUTTIVA	Analoga alle zone D1 di PRG	<b>€21,50</b>
	VERDE PRIVATO	Analoga alle zone F1	<b>Reddito Domenic. x multipl. Vigente</b> (art. 5 D. Lgs 504/92 )
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Suscettibili di sfruttamento ai fini del calcolo volumetrico (art.15 NTA del P.P.)	<b>€19,38</b>
	PARCHEGGI PUBBLICI	Suscettibili di sfruttamento ai fini del calcolo volumetrico (art.15 NTA del P.P.)	<b>€19,38</b>
<b>Residenziale tipo economico e popolare</b>	Sub-Comparto Collalto Castellana <b>(Pratica V 74/2006)</b> Sub-Comparto S.Angelo Capoluogo <b>(Pratica V213/2006)</b> Comparto S.Lucia Capoluogo <b>(ditta CO.CEA)</b>	<b>Indice di Edificabilità Territoriale IT 1.00</b>	<b>€32,23</b>

	Sub-Comparto S. Nicola Cerratina <b>(Pratica V 97/2006)</b>	IT 1.16	€37,20
	Sub-Comparto Cerratina Centro <b>(Pratica V 230/2006)</b>	IT 1.40	€45,14
<b>PROGRAMMI COMPLESSI IN VARIANTE AL P.R.G. (INDICE FONDIARIO SU AREE AL NETTO DELLE CESSIONI)</b>			
DITTA PIROCCO DANTE. PRATICA V 248/2010	<b>Progra mma Integrat o di Interve nto</b>	IF 1.00	48,35
DITTA CHIAVAROLI GABRIELE PRATICA V 75/2007	“ “	IF 0.49	23,30
DITTA CLEOPATRA COSTRUZIONI S.A.S.. PRATICA V 76/2007	“ “	IF 1.47	69,84
DITTA NICOLA COLETTA PRATICA V 175/2004	“ “	IF 1.00	48,35
DITTA CO.NO IMMOBILIARE PRATICA V 131/2006.	“ “	IF 1.13	53,72
DITTA D'AMBROSIO ANDREA PRATICA V 84/2010	“ “	IF 1.00	48,35
DI GIAMBERARDINO GIULIO PRATICA V 2006/109.	“ “	IF 0.79	37,53
DI GREGORIO CLAUDIO E LUCIANO PRATICA V 59/2010	“ “	IF 2.1917	105,95
DITTA DI MASSIMO / MORELLI PRATICA V 16/2004	“ “	IF 1.00	48,35
DITTA EDILIZIA 2M. PRATICA V 41/ 2006	“ “	IF 0.40	19,00
DITTA E.D.I.L.P – PRATICA V 45/2004	“ “	IF 1.50	73,41
DITTA MIZAR srl (PRATICA V 180/2010)	“ “	IF 1.92	92,83
DITTA NAVELLI ASSUNTA PRATICA V 128/2006.	“ “	IF 0.70	33,84
DITTA PAVONE ARCH. GOFFREDO PRATICA V 123/2006.	“ “	IF 1.26	57,95
DITTA PELUSI. PRATICA V 267/2006.	“ “	ZONA PRODUTTIVA <b>Vedi zone D1 e D2</b>	21.50
DITTA PIETRANGELO ANTONELLA E D'AMBROSIO ORAZIO PRATICA V 150/2009	“ “	IF 0.50	24,17
DITTA SPINOZZI		IF 0,08	Vedi zona agricola

PRATICA V 196/2007			
DITTA TORO GIULIANO PRATICA V 66/2008.	“ “	<b>IF 0.68</b>	<b>31,84</b>

2. di dare atto che i valori indicati nella presente delibera saranno utilizzati in sede di accertamento dell'imposta comunale sugli immobili sulle aree fabbricabili per i medesimi anni d'imposta 2013 e seguenti.
3. di precisare che i valori sopra riportati sono puramente indicativi.
4. di precisare che i contribuenti che avessero effettuato il versamento del saldo Imu 2013, calcolando il valore imponibile delle aree fabbricabili sulla scorta dei valori indicati nella precedente delibera n. 147/2013, potranno presentare motivata domanda di rimborso entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente atto.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale, che viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**IL SINDACO**

Avv. MARINELLI SANDRO

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa DIODATI FRANCESCA

N. \_\_\_\_\_ Pubblicazione

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Pianella, li \_\_\_\_\_

**L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

è stata comunicata con lettera prot. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;

è stata trasmessa con lettera prot. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al Prefetto ai sensi dell'art. 135 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000;

Pianella, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa DIODATI FRANCESCA

Il sottoscritto Segretario Generale

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

è divenuta esecutiva il....., decorsi dieci giorni da quello successivo al completamento del periodo di pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Pianella, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott.ssa DIODATI FRANCESCA

Il sottoscritto addetto alle pubblicazioni,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online comunale per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ (art. 124, D.Lgs. N. 267/2000);

Pianella, li \_\_\_\_\_

**L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**