



Città di Montesilvano



# COMUNE DI MONTESILVANO

Provincia di Pescara

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. **161**

Data **12/06/2018**

Oggetto:

**PROCEDIMENTO DI STIMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE  
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI NEL TERRITORIO COMUNALE  
AI FINI IMU - PROVVEDIMENTI**

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **dodici**, del mese di **giugno**, alle ore **09:30** nella sala delle riunioni, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello nominale risulta:

N.	Cognome e nome	Qualifica	Presente
1	MARAGNO FRANCESCO	SINDACO	SI
2	DE MARTINIS OTTAVIO	VICESINDACO	SI
4	PARLIONE MARIA ROSARIA	ASSESSORE	SI
5	DE VINCENTIIS ERNESTO	ASSESSORE	SI
6	COMARDI DEBORAH	ASSESSORE	SI
7	COZZI VALTER	ASSESSORE	SI
9	CILLI PAOLO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Signor **MARAGNO FRANCESCO** nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Generale **ALFREDO LUVINER**.

Il Presidente riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto** il Regolamento I.U.C. vigente, approvato con deliberazione del C.C. n. 128 del 25/10/2013;

**Vista** la delibera della Giunta Comunale n. 56 del 20/03/2017 relativa alla determinazione valori aree edificabili ai fini della determinazione dell'imposta IMU anni 2017 e precedenti, pubblicata all'albo pretorio del Comune di Montesilvano dal 21/03/2017 al 05/04/2017;

**Considerato che** nel corso del 2017 è stata svolta una attenta attività di accertamento, svolta anche in contraddittorio con diversi contribuenti sul territorio, dalla quale è emersa l'esigenza di operare una complessiva rivisitazione delle stime anche per tener conto dell'andamento del mercato

**Rilevata** la necessità di operare una generale rivisitazione degli attuali valori delle aree edificabili, di cui alle delibere sopra citate, adeguandoli alla luce delle costanti modificazioni del mercato immobiliare nonché, al fine di tener conto dell'insieme delle attività di accertamento poste in essere dagli uffici;

### **Considerato che:**

- l'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta e disciplinata dagli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", disponendone l'entrata in vigore nella seconda fase di attuazione del federalismo fiscale, fissata inizialmente al 1° gennaio 2014;

- l'applicazione dell'IMU è regolata dagli articoli 8 e 9 del d.lgs. 23/2011, in quanto compatibili, nonché dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504, cui il decreto legge n. 201/2011 a cui si fa rinvio;

- l'art 5, comma 5 del D.Lgs 504/92 dispone che " per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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'art 11 quaterdecies, comma 16, della legge n. 248/2005 e l'art 36, comma 2 della legge n. 248/2006 sanciscono che " un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

**Richiamata** la legge n. 147/2013 (legge di stabilità 2014) che ha istituito la IUC – Imposta unica comunale ed in particolare i commi 669 e 675 relativi al presupposto impositivo ( fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale , are scoperte aree edificabili) e alla base imponibile in base all'art 13 del D.l. n. 201/2011, convertito con legge n. 214/2011 e art 5 D.Lgs n. 504/92;

**Considerato** che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ha scopo di indirizzo o non obbligo verso i contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta per il corrente anno impositivo, secondo criteri tesi a ridurre l'insorgenza del contenzioso;

**Visto** l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000;

**Acquisiti** i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 2, e dell'art. 147 bis c.1, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli espressi palesemente,

## DELIBERA

1. **di approvare** il seguente metodo di stima per i valori venali in comune commercio delle aree edificabili sul territorio comunale per la determinazione della base imponibile ai fini IMU:

$$VVA \text{ (valore venale dell'area)} = [VMR \times IdU \times CA] - \text{oneri adattamento del terreno}$$

### VMR (valore medio di realizzo)

Il Valore Medio di Realizzo è determinato partendo dai valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito all'Agenzia dell'Entrate e consultabile direttamente sul portale dell'Agenzia nell'apposita sezione dedicata.

Il predetto valore viene determinato calcolando un'incidenza del costo del terreno in misura del **20%** sui valori **medi** risultanti dall'osservatorio per la destinazione (Residenziale, Commerciale, Terziaria o Produttiva) compatibile con la Destinazione Urbanistica prevista dal Vigente Piano Regolatore Generale

**IdU = coefficiente "Indice di destinazione Urbanistica"**

Destinazione urbanistica	Coefficiente
B1	0,40
B2	0,40
B3	0,40
B4	0,40
B5	0,40
B6 (Q1 – Q2 – Q3 – Q4.1)	0,50
B6 (Q4.2)	0,50
B6 (Q4.3 – Q4.4)	0,50
B7	0,50
C2	0,45
C3	0,45
C4	0,45
D1	0,40
D2	0,40
D3	0,40
D4	0,40
E3	0,30
E4	0,30
F3	0,40
F3*	0,30
F4	0,40
F5	0,30
F6	0,30
F12	0,70
H	0,83
PP1	0,70
PP2 – PP3 (IT <=0.30)	0,20
PP2 – PP3 (IT >0.30 e <=0.50)	0,30
PP2 – PP3 (IT >0.50)	0,35
Viabilità di progetto (art. 75 NTA)	0,40

**CA = “Coefficienti di adeguamento”** ( il soggetto attuatore è tenuto a comprovare l'applicazione di questo coefficiente mediante perizia giurata corredata da documentazione fotografica e quant'altro si ritenga necessario)

Caratteristiche Area	Coefficiente
Assenza di rete fognaria pubblica entro un raggio di 200 metri	0,90
Con edificabilità subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata: PP2 (Via Verrotti)	0,90
Con edificabilità subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata: PP2 (Via Chiarini, PEEP, ecc.)	0,80
Con edificabilità subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata: PUE in Q1 – Q2 – Q3 – Q4.1	0,90
Con edificabilità subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata: PUE in Q4.2	0,80
Con edificabilità subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata: PUE in Q4.3 – Q4.4 e PP3	0,70
Area che per la sua attitudine si presta ad essere utilizzata a scopi edificatori, ma la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile, o la cui conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini, o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica, o è soggetta ad un piano attuativo di iniziativa pubblica e simili	0,70

**Oneri di adattamento** (oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno, da comprovare mediante perizia giurata corredata da documentazione fotografica e quant'altro si ritenga necessario)

Esempi	Percentuale
Demolizione di edifici collabenti, bonifica terreno, ecc.	5%
Lotti siti in zone di notevole pendenza > 30%	
Lotti siti in zone a rischio frana classificati R2 dal PAI	
Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)	
Vicinanza di elettrodotti	
Trasferimento volumetrico all'interno del Quadrante Q4.1-Q4.2-Q4.3-Q4.4	

- di stabilire** che per la determinazione dei valori delle aree edificabili saranno utilizzati i valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare al I Semestre dell'anno di riferimento; qualora i predetti dati non fossero disponibili, saranno utilizzati i valori presenti più vicini temporalmente al periodo di riferimento e gli stessi saranno aggiornati sulla base degli indici di rivalutazione monetaria previsti dall'ISTAT;
- di stabilire** che, per le aree oggetto di accertamento definitivo da parte dell'ufficio (o in caso di valori determinati a seguito di contraddittorio) e, pertanto, oggetto di stima puntuale, i valori delle aree in parola potranno essere utilizzati come base imponibile anche per le annualità successive aggiornando gli stessi sulla base degli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, a meno di variazioni oggettive della stima del valore venale in comune commercio (quali, a titolo di esempio: nuove stime in contraddittorio con l'Ente, rivalutazioni, determinazioni di plus-valenze o atti di compravendita);
- di dare mandato**, al fine di semplificare al massimo gli adempimenti dei contribuenti, al Dirigente del Settore Urbanistica, in collaborazione con il Dirigente del Settore Entrate Tributarie, di procedere ad elaborare ed a pubblicare periodicamente (preferibilmente con strumenti telematici volti a garantire una puntuale identificazione dei valori) delle tabelle riepilogative di valori di riferimento organizzate per foglio catastale e destinazione urbanistica calcolati secondo le previsioni della presente deliberazione nonché delle varie stime puntuali eseguite nel corso delle attività di accertamento da parte degli uffici competenti, nonché provvedere ad eventuali integrazioni e/o rimodulazioni dell'elenco dei coefficienti di adeguamento (CA) qualora si ravvisassero circostanze attualmente non previste o gli scenari dovessero mutare in modo rilevante;

5. **di dare atto** che le entrate derivanti dall'applicazione dei suddetti valori sono già previste negli appositi stanziamenti del Bilancio di Previsione 2018-2020;
6. **di dare atto** che, al fine di rendere più agevole il calcolo del valore ai fini IMU dei terreni edificabili, alla presente deliberazione viene allegata la planimetria esplicativa di tutte le zone OMI, sovrapposte ai fogli di mappa catastali, dell'intero territorio comunale.
7. **di dare mandato** al dirigente del settore Innovazione Tecnologica, di provvedere ad inserire all'interno del portale dei Servizi al Cittadino (<https://servizi.comune.montesilvano.pe.it>) un'apposita sezione dedicata alla pubblicazione dei valori di cui alla presente deliberazione;
8. **Con successiva e separata votazione favorevole all'unanimità il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.**

**PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/2000  
(Settore Pianificazione e Gestione Territoriale)**

*Il sottoscritto Arch. Valeriano Mergiotti, ai sensi degli artt. 49 e 147/bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, esperita l'istruttoria, esprime **parere favorevole** in ordine agli aspetti legislativi, normativi e regolamentari, dichiarandone anche la regolarità amministrativa del presente atto.*

*Data, 12.06.2018*

*Il Dirigente*  
f.to **Arch. Valeriano MERGIOTTI**

*Il sottoscritto dott. Pietro Ventrella Dirigente del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 2, e 147/bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esperita l'istruttoria esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto.*

*Data, 12.06.2018*

*P/Il Dirigente*  
*Il Segretario Generale*  
f.to **Dott. Alfredo LUVINER**

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
MARAGNO FRANCESCO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
LUVINER ALFREDO

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**C E R T I F I C A**

che la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna:

- all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000.
- che contestualmente viene comunicata ai Signori Capigruppo Consiliari mediante inserimento in apposito elenco, a norma dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

Montesilvano, li 15/06/2018

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
LUVINER ALFREDO

---

Il sottoscritto Segretario Generale

**A T T E S T A**

- E' divenuta esecutiva il giorno 12/06/2018 perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L.
- E' divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ perchè decorsi 10 giorni da quello successivo al completamento del periodo di pubblicazione fissato dall'art. 134, comma 1, del T.U.E.L. in quindici giorni.

Montesilvano, li 12/06/2018

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
LUVINER ALFREDO

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE INFORMATICO, in tutte le sue componenti, firmato dal Presidente e dal Segretario Generale.

Montesilvano, li \_\_\_\_\_