



COMUNE DI MONTESILVANO

Provincia di Pescara

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. **56**

Data **20/03/2017**

Oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI LOTTI EDIFICABILI PER ACCERTAMENTI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI/IMU) - PROVVEDIMENTI

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **venti**, del mese di **marzo**, 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
3	CILLI PAOLO	ASSESSORE	NO
4	PARLIONE MARIA ROSARIA	ASSESSORE	SI
5	DE VINCENTIIS ERNESTO	ASSESSORE	SI
6	COMARDI DEBORAH	ASSESSORE	SI
7	COZZI VALTER	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

RICHIAMATO il D.Lgs. 30 Dicembre 1992, n. 504 istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili;

VISTO il regolamento ICI vigente;

TENUTO CONTO che, ai sensi dell'art. 1 – comma 2 del D.Lgs. 504/92, presupposto dell'imposta è, fra l'altro, il possesso dei lotti edificabili e che per esse, ai sensi dell'art. 5 – comma 5 – del medesimo D.Lgs. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice territoriale, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

CONSIDERATO che:

- l'art. 59 c. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 446/97 prevede la podestà dei Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio dei lotti edificabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione del contenzioso;
- l'art. 36, comma 2 del D.Lgs. n. 223/2006 interviene sulla definizione di lotto edificabile dando una nozione valida sia ai fini dell'IRPEF, dell'ICI/IMU, dell'IVA, delle imposte di registro e delle imposte catastali stabilendo che, per tutte le imposte, il terreno va considerato edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione definitiva e dall'adozione dei relativi strumenti attuativi;
- il citato Regolamento per la valutazione delle aree oggetto di monetizzazione o alienazione di cui alla Delibera di C.C. n. 26/2009, è stato adottato a seguito di Deliberazione del Commissario Straordinario n. 31 del 15.05.2007, mediante la quale è stato introdotto, quale indennizzo per aree oggetto di monetizzazione, "**il valore corrente di mercato**", tenendo conto delle caratteristiche del territorio sulla base delle microzone individuate nell'elaborato allegato al regolamento medesimo;

PRESO ATTO che con il Regolamento per la valutazione delle aree oggetto di monetizzazione o alienazione, approvato con atto di C.C. n. 26/2009, sono stati definiti gli importi per le monetizzazioni, aggiornati in riferimento alla rivalutazione ISTAT con Delibera di C.C. n. 112 del 29.12.2015, di seguito riportato:

Valore unitario di stima al mq	
<i>(secondo la planimetria allegata alla Delibera di C.C. n. 112/15):</i>	
Microzona A CENTRO	Euro / mq = 110,00
Microzona B S.FILOMENA	Euro / mq = 85,00
Microzona C PEDECOLLINARE	Euro / mq = 80,00
Microzona D VIA VESTINA - COLONNETTA	Euro / mq = 90,00
Microzona E MONTESILVANO COLLE	Euro / mq = 75,00
Microzona F MONTESILVANO - BARCO	Euro / mq = 55,00
Microzona G VIA VESTINA - FOSSO NONO	Euro / mq = 65,00

CONSIDERATO che le suddette tariffe sono state aumentate del 30% così come da Delibera di C.C. n. 112/15 (*tranne le sottozone D1, D2 e D3 che beneficiano di una riduzione del 20% in quanto già fortemente penalizzate*) poiché le stesse fanno riferimento alle aree per standard urbanisti (ossia ai terreni asserviti) mentre, ai fini dell'imposte comunali, il valore da considerare è quello edificabile, così come di seguito riportato:

Valore unitario di stima al mq	
<i>(secondo la planimetria allegata alla Delibera di C.C. n. 112/15):</i>	
Unicamente per le sottozone D1, D2 e D3:	
Microzona A CENTRO	Euro / mq = 110,00
Microzona B S.FILOMENA	Euro / mq = 85,00
Microzona C PEDECOLLINARE	Euro / mq = 80,00
Microzona D VIA VESTINA - COLONNETTA	Euro / mq = 90,00
Microzona E MONTESILVANO COLLE	Euro / mq = 75,00
Microzona F MONTESILVANO - BARCO	Euro / mq = 55,00
Microzona G VIA VESTINA - FOSSO NONO	Euro / mq = 65,00
Per tutte le altre sottozone omogenee:	
Microzona A CENTRO	Euro / mq = 143,00
Microzona B S.FILOMENA	Euro / mq = 110,50
Microzona C PEDECOLLINARE	Euro / mq = 104,00

Microzona D VIA VESTINA - COLONNETTA	Euro / mq = 117,00
Microzona E MONTESILVANO COLLE	Euro / mq = 97,50
Microzona F MONTESILVANO - BARCO	Euro / mq = 71,50
Microzona G VIA VESTINA - FOSSO NONO	Euro / mq = 84,50

TENUTO CONTO che gli importi di cui sopra risultano aumentati e/o diminuiti con dei coefficienti correttivi, in relazione agli indice territoriale di edificabilità, estendendoli fino ad indice 4,00, così come di seguito riportato:

Coefficiente correttivo in base all'indice edificatorio:		
It	<= 0,3	Coeff. 0,6
It	<= 0,5	Coeff. 0,8
It	> 0,5 <= 1,0	Coeff. 1,0
It	> 1,0 <= 1,5	Coeff. 1,2
It	> 1,5 <= 2,0	Coeff. 1,4 (escluso le zone produttive)
It	> 2,0 <= 2,5	Coeff. 1,6
It	> 2,5 <= 3,0	Coeff. 1,8
It	> 3,0 <= 3,5	Coeff. 2,0
It	> 3,5 <= 4,0	Coeff. 2,2

CONSIDERATO che il PRG vigente suddivide il territorio in diverse zone omogenee:

Art. 33 - Zona A

Art. 34 - Zona B

Art. 35 - Sottozona B1

Art. 36 - Sottozona B2

Art. 37 - Sottozona B3

Art. 38 - Sottozona B4

Art. 39 - Sottozona B5

Art. 40 - Sottozona B6 - Completamento e trasformazione (PUE)

Art. 41 - Sottozona B7 - Aree studio

Art. 42 - Sottozona B8 - Assi a mare

Art. 43 - Sottozona B9 - Piani Integrati - P.R.U.

Art. 44 - Zona C

Art. 45 - Sottozona C1 – Zone C realizzate

Art. 46 - Sottozona C2 - Zone PEEP realizzate

Art. 47 - Sottozona C3 - Zone per espansione di edilizia economica e popolare

Art. 48 - Sottozona C4 - Zone residenziali di espansione

Art. 49 - Zona D

Art. 50 - Sottozona D1

Art. 51 - Sottozona D2 - Aree artigianali – industriali esistenti

Art. 52 - Sottozona D3 - Aree artigianali di espansione

Art. 53 - Sottozona D4 - Residenza a servizio delle aree artigianali

Art. 54 - Zona E

Art. 55 - Sottozona E1

Art. 56 - Sottozona E2

Art. 57 - Sottozona E3 - Zona periferica - Frazioni

Art. 58 - Sottozona E4 - Zona periferica - Case sparse

Art. 59 - Zona F

Art. 60 - Sottozona F1 - Verde pubblico e parchi

Art. 61 - Sottozona F2 - Verde pubblico attrezzato per lo sport

Art. 62 - Sottozona F3 e F3* - Attrezzature e servizi pubblici

Art. 63 - Sottozona F4 - Attrezzature e servizi pubblici generali a destinazione flessibile

Art. 64 - Sottozona F5 - Attrezzature e servizi privati per lo sport

Art. 65 - Sottozona F6 - Attrezzature e servizi per lo sport ed il turismo

Art. 66 - Sottozona F7 - Verde naturalistico attrezzato

Art. 67 - Sottozona F8 - Parco fluviale

Art. 68 - Sottozona F9 - Aree attrezzate al parco fluviale

Art. 69 - Sottozona F10 - Aree ed attrezzature balneari

Art. 70 - Sottozona F11 - Parcheggi di scambio

Art. 71 - Sottozona F12 - Attrezzature generali, urbane e comprensoriali

Art. 72 - Zone G - Verde privato vincolato

Art. 73 - Zone H - Alberghiere

Art. 74 - Strada parco

Art. 75 - Aree destinate alla viabilità

CONSIDERATO ALTRESI' che, per le diverse zone omogenee con capacità volumetrica e quindi soggetta a tassazione, l'indice territoriale (it) medio per i lotti inedificati e/o non asserviti urbanisticamente, risulta essere così come di seguito riportato:

Elenco degli indici territoriali per ciascuna sottozona urbanistica:
B1, B2, B3, B4 e B5 = it 1,00 mc/mq;
B6: Quadranti: Q1, Q2, Q3, Q4.1 = it 1,33 mc/mq (1,00 mc/mq + 0,10 mq/mq x 3,30);
B6: Quadrante Q4.2 = it 0,93 mc/mq (0,60 mc/mq + 0,10 mq/mq x 3,30);
B6: Quadranti: Q4.3 Q4.4 = it 0,73 mc/mq (0,40 mc/mq + 0,10 mq/mq x 3,30);
B7 = it 3,00 mc/mq;
C3 = it 1,00 mc/mq;
C4 = it 1,33 mc/mq;
D1 = it 1,85 mc/mq (0,70 mq/mq x 3,30 x 80%);
D2 = it 1,85 mc/mq (0,70 mq/mq x 3,30 x 80%);
D3 = it 1,85 mc/mq (0,70 mq/mq x 3,30 x 80%);
D4 = it 1,00 mc/mq;
E3 = it 0,30 mc/mq;
E4 = it 0,30 mc/mq;
F1 = it 0,033 mc/mq (0,01 mq/mq x 3,30);
F3 = it 0,99 mc/mq (0,60 mq/mq x 3,30 x 1/3) – <i>strutture pubbliche;</i>
F3* = it 0,25 mc/mq;
F4 = it 1,00 mc/mq;
F5 = it 0,66 mc/mq (0,20 mq/mq x 3,30);
F6 = it 0,40 mc/mq;
F7 = it 0,10 mc/mq (0,03 mq/mq x 3,30);
F12 = it 1,50 mc/mq;
H = it 2,50 mc/mq;
Art. 75 (nuova viabilità di PRG) = it 1,00 mc/mq;
PP1 = it > 1,00 <= 1,50 mc/mq;
PP2 e PP3 = it < 0,30; >0,30 <= 0,50; > 0,50 <= 1,00 mc/mq;
<i>E1 ed E2, ossia per i terreni agricoli, anche se incolti, scontano l'ICI/IMU, ove dovuto, con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, (tale valore può essere aumentato o diminuito nelle delibere comunali delle 0,3%) da applicare al reddito dominicale al primo gennaio dell'anno di riferimento rivalutato del 25%, e moltiplicato per il coefficiente "135". L'ICI/IMU dovuta va raggugliata in base al periodo e alla percentuale di possesso.</i>

TENUTO CONTO che la sottozona F3 (Attrezzature e servizi pubblici) è destinata a servizi ed attrezzature pubbliche, così come indicato all'art. 62 delle NTA, di iniziativa pubblica per la quasi totalità, si ritiene opportuno ridurre ad 1/3 l'indice territoriale;

PRESO ATTO delle tabelle determinate con Delibera di C.C. n. 112 del 29.12.2015, dei diversi indici territoriali (It) delle zone omogenee, nonché della ulteriore tabella relativa ai coefficienti di incremento del valore in funzione della posizione e dell'urbanizzazione esistente;

CONSIDERATO che le predette tariffe e coefficienti sono un utile strumento comparativo al fine di determinare il valore dei lotti edificabili per l'accertamento sull'imposta comunale sugli immobili;

RITENUTO che tale elaborazione sinora determinato con atti di Consiglio Comunale, con le opportune modifiche ed integrazioni contenute in questa proposta deliberativa dal competente Settore, sia condivisibile in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli e di provvedere pertanto in tal senso alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio dei lotti edificabili nel territorio del Comune relativamente alle prossime annualità;

RAVVISATA la necessità di fornire ai contribuenti interessati e all'Ufficio Tributi uno strumento utile alla quantificazione dell'imposta da versare limitando l'insorgenza di contenzioso.

RITENUTO OPPORTUNO poter applicare detto strumento per la verifica del dovuto, nei confronti degli inadempienti al pagamento dell'imposta comunale (*lotti edificabili* per i quali, ad oggi, non è stato determinato il relativo importo del tributo ICI/IMU), con l'emissione di provvedimenti di accertamento tributario per il quinquennio precedente;

PRESO ATTO che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

VISTI gli atti d'ufficio sopra richiamati;

VISTO l'art. 147/bis del TUEL n. 267/2000 introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. 10.10.2012 n. 174, come convertito dalla Legge 07.12.2012 n. 213, ai sensi del quale si da atto della regolarità tecnica e della correttezza amministrativa del presente Provvedimento;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell' art. 49 del D.Lgs. 267/00 dai Dirigenti dei Settori competenti che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTO il vigente Statuto Comunale e il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli all'unanimità dei presenti;

D E L I B E R A

1. **DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **DI APPROVARE** la sottostante tabella inerente la stima dei valori delle singole aree urbanistiche del P.R.G. e dei Piani Attuativi vigenti;
3. **DI DARE ATTO E DI DETERMINARE** che :
 - tali valori siano stati elaborati ai sensi e per gli effetti dell'art. 59, comma 1, lettera g) del Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446 e s.m.i.;
 - i parametri individuati nella allegata tabella sono applicabili per la determinazione dei valori delle aree ai fini ICI/IMU, ritenendo escluso il loro utilizzo per qualsiasi altro scopo o uso, ivi compresa la determinazione di indennizzi o valutazioni a qualsiasi titolo;
 - il presente atto trova applicazione a far data dal 01.01.2017, nonché per il quinquennio precedente nei confronti degli inadempienti al pagamento dell'imposta comunale (*lotti edificabili* per i quali, ad oggi, non è stato determinato alcun importo del tributo ICI/IMU);
 - il Responsabile del Procedimento, individuato nel Dirigente dell'Ufficio Tributi, provvederà ad adottare gli atti conseguenti alla presente deliberazione;
4. **DI PRECISARE** che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta comunale sugli immobili da parte dell'Ufficio Tributi e quindi non sono vincolanti qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore e versato il relativo importo, per l'ultimo quinquennio; in tal caso al contribuente non spetta alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata;
5. **DI PRENDERE ATTO** che in caso di ambiti di territorio gravati da vincoli sovraordinati di inedificabilità, il valore dell'area ai fini ICI/IMU potrà essere quantificato con atto Dirigenziale a seguito di segnalazione da parte dell'interessato;
6. **DI PRENDERE ATTO** che nessuna spesa grava sul bilancio del Comune;
5. **DI DARE** adeguata pubblicità o diffusione a quanto sopra stabilito, in modo di portare a conoscenza di tutti gli interessati la decisione comunale anche mediante la opportuna pubblicazione sul sito internet comunale;
6. **DI DICHIARARE**, con voti unanimi favorevoli, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 c. 4 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n.267/2000.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle varie sottozone di PRG, con i relativi valori unitari di stima per ogni singola microzona (di cui alla delibera di C.C. n. 112 del 29.12.2015), ed i relativi coefficienti correttivi per la determinazione del valore dei lotti edificabili:

VALORE UNITARIO AL MQ. DEI LOTTI EDIFICABILI					
SOTTOZONE	INDICE TERRITORIALE (MC/MQ)	COME DA DELIBERE DI C.C. N. 26/09 E N. 112/15			VALORE AL MQ
		MICR OZON A	AL MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
E3, E4, PP2, PP3, F3	< = 0,30	A	€ 143.00	0,6	€ 85.80
		B	€ 110.50		€ 66.30

		C	€ 104.00		€ 62.40
		D	€ 117.00		€ 70.20
		E	€ 97.50		€ 58.50
		F	€ 71.50		€ 42.90
		G	€ 84.50		€ 50.70
F1, F3*, F6, F7, PP2, PP3	>0,30 e <= 0,50	A	€ 143.00	0,8	€ 114.40
		B	€ 110.50		€ 88.40
		C	€ 104.00		€ 83.20
		D	€ 117.00		€ 93.60
		E	€ 97.50		€ 78.00
		F	€ 71.50		€ 57.20
		G	€ 84.50		€ 67.60
B1, B2, B3, B4, B5, B6 (Q4.2 - Q4.3 - Q4.4), C3, D4, F4, F5, ART. 75 NTA, PP2 e PP3.	> 0,50 e <= 1,00	A	€ 143.00	1,0	€ 143.00
		B	€ 110.50		€ 110.50
		C	€ 104.00		€ 104.00
		D	€ 117.00		€ 117.00
		E	€ 97.50		€ 97.50
		F	€ 71.50		€ 71.50
		G	€ 84.50		€ 84.50
B6 (Q1 - Q2 - Q3 - Q4.1), C4, F12, PP1	> 1,00 e <= 1,50	A	€ 143.00	1,2	€ 171.60
		B	€ 110.50		€ 132.60
		C	€ 104.00		€ 124.80
		D	€ 117.00		€ 140.40
		E	€ 97.50		€ 117.00
		F	€ 71.50		€ 85.80
		G	€ 84.50		€ 101.40
D1, D2, D3	> 1,50 e <= 2,00	A	€ 110.00	1,0	€ 110.00
		B	€ 85.00		€ 85.00
		C	€ 80.00		€ 80.00
		D	€ 90.00		€ 90.00
		E	€ 75.00		€ 75.00
		F	€ 55.00		€ 55.00
		G	€ 65.00		€ 65.00
H	> 2,00 e <= 2,50	A	€ 143.00	1,6	€ 228.80
		B	€ 110.50		€ 176.80
		C	€ 104.00		€ 166.40
		D	€ 117.00		€ 187.20
		E	€ 97.50		€ 156.00
		F	€ 71.50		€ 114.40
		G	€ 84.50		€ 135.20
B7	> 2,50 e <= 3,00	A	€ 143.00	1,8	€ 257.40
		B	€ 110.50		€ 198.90
		C	€ 104.00		€ 187.20
		D	€ 117.00		€ 210.60
		E	€ 97.50		€ 175.50
		F	€ 71.50		€ 128.70
		G	€ 84.50		€ 152.10

*Per le sottozone **E1 ed E2**, ossia per i terreni agricoli, anche se incolti, scontano l'ICI/IMU, ove dovuto, con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, (tale valore può essere aumentato o diminuito nelle delibere comunali delle 0.3%) da applicare al reddito dominicale al primo gennaio dell'anno di riferimento rivalutata del 25%, e moltiplicata per il coefficiente "135". L'ICI/IMU dovuta va ragguagliata in base al periodo e alla percentuale di possesso.*

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

Il sottoscritto Arch. Valeriano Mergioti, 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, 17/03/2017

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, 17/03/2017

Il Dirigente
f.to **Dott. Pietro VENTRELLA**

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 21/03/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
LUVINER ALFREDO

Il sottoscritto Segretario Generale

A T T E S T A

- E' divenuta esecutiva il giorno 20/03/2017 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 20/03/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
LUVINER ALFREDO

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

Montesilvano, li _____