

COPIA



COMUNE DI TAURIANOVA
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA
Codice Fiscale 82000670800
Piazza Libertà

Deliberazione n° 100 in data 26/06/2018	Pubblicata il _____ Immediatamente eseguibile SI [X] NO []
--	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Rideterminazione dei valori dei suoli ai fini dell'imposta IMU.

L'anno 2018 addì ventisei del mese di giugno, alle ore 13.25, nella Casa Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale si è riunita la Giunta appositamente convocata.

Risultano presenti:

			Presenti	Assenti
1	Scionti Fabio	Sindaco	X	
2	Patrizio Carmela	Vicesindaco	X	
3	Mamone Luigi	Assessore	X	
4	Loprete Raffaele	Assessore		X
5	Ferraro Raffaella	Assessore	X	
6	Raso Girolama	Assessore	X	
			5	1

Partecipa il Segretario Generale dott. Minniti Francesco D.M..

Il Sindaco Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Con Deliberazione n° 35 del 18.03.2010 adottata con i poteri della Giunta Comunale dalla Commissione Straordinaria p.t. fu modificato il valore dei terreni edificabili ai fini della dichiarazione ICI;

Le tariffe così modificate costituiscono ancor oggi il parametro di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU):

- *“1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art.5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell' Ufficio del territorio”;*
- *“2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute”;*

Considerato che:

Il valore delle aree edificabili determinato dalla citata deliberazione della C.S. n° 35 del 18.03.2010 non tiene conto dei casi nei quali l'edificabilità è in concreto condizionata e limitata da fattori oggettivi di varia natura, alcuni dei quali riconosciuti con valenza riduttiva del valore dei terreni anche dalla giurisprudenza;

Evidenziato che i valori di calcolo appaiono non più rispondenti alla realtà del mercato, essendo stato riscontrato un generale crollo dei prezzi e della propensione all'acquisto e che, dunque, i valori di mercato attualmente considerati appaiono meritevoli di essere rideterminati;

Che in numerosi casi l'importo IMU a cui il proprietario è assoggettato appare di entità tale da apparire superiore alla stessa potenziale redditività del suolo non edificato (reddito da produzione agricola);

Che tali importi, di fatto, annullano il concetto stesso dello jus proprietatis del contribuente titolare del suolo ricadente in area edificabile, impedito nell'esercizio pieno e compiuto del diritto di “uti”, “frui” et “disponi” in cui tale diritto si sostanzia. Ciò essendo il diritto di proprietà subordinato al pagamento annuale di una imposta che - anche suddivisa per dodicesimi - appare di valore spropositato rispetto alle potenzialità attuali del fondo ipoteticamente edificabile, e tale dunque, da realizzare una sorta di deminutio del diritto di piena proprietà, ovvero - con terminologia inglese - un atto di “Spoil System”, laddove il proprietario sia costretto al versamento di un canone di entità superiore a quella del canone, congruo e ragionevole, di fitto di un qualsiasi fondo rustico. Imposizione iniqua e tale da provocare l'antieconomicità gestionale del terreno concretizzando l'annullamento del potere di “fruizione” con suo trasferimento all'Ente impositore e con conseguente svuotamento del concetto di proprietà laddove l'imposta riconnessa ad una potenziale edificabilità del suolo, si traduca nell'impossibilità “di produzione di reddito derivante dall'utilizzo del bene con e nell'impossibilità di assicurare con i frutti del bene medesimo il pagamento di una imposizione tale da tradursi in un più generale impoverimento del contribuente, essendo le somme richieste in forza di previsioni di utilizzo a scopi edificatori dei suoli - in assenza di atti univoci che depongano per un utilizzo dei terreni a fini edificatori in tempi ragionevolmente brevi o predeterminabili - di importo superiore al reddito ordinariamente prodotto dal bene al punto da rendere antieconomico il possesso del bene stesso;

Evidenziato altresì:

Che ai fini della valutazione dei suoli non possa essere univocamente parificato il valore di tutti i terreni per il solo fatto che essi ricadano nella previsione dello strumento urbanistico vigente in una zona di espansione edilizia, occorrendo distinguere le effettive potenzialità economiche delle singole porzioni di suolo anche attraverso il riscontro della immediata possibilità di utilizzo a fine edificatorio desunte dalle attività compiute dai proprietari e tali da far desumere nel breve periodo una attività edificatoria (presentazione di progetti di lottizzazione, realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria destinate al servizio dell'area lottizzata o del comparto o sub comparto edificatorio), rispetto a

estensioni di terreno che, pur ricompresi nell'astratta condizione urbanistica di possibile edificazione, non manifestino alcuna concreta variazione rispetto all'originario uso agricolo degli stessi o che per altre ragioni appaiono difficilmente edificabili;

Che la superficie valutabile debba comunque tenere conto delle porzioni di suolo comunque non utilizzabili (esempio dirupi o pendici verticali scoscese e digradanti verso il basso e/o innalzantesi verso l'alto rispetto al piano di campagna della restante superficie piana, di modo che per le stesse possa escludersi qualsiasi possibile utilizzo a fini edificatori oppure interclusi all'interno di aree già urbanizzate al punto da non essere più autonomamente edificabili);

Che dal computo delle superfici tassabili vanno escluse quelle percentuali di suolo di obbligatoria cessione al Comune e, pertanto, non valutabili ai fini dell'esatta tassabilità delle superfici;

Rilevato che la sopradescritta situazione, acuita dalla notifica negli ultimi mesi di numerosi avvisi di accertamento ICI/IMU sui terreni edificabili, ha determinato e sta determinando una pluralità di contestazioni per il momento tradottesi in istanza di riesame in autotutela ed in istanza di accertamento con adesione, cui però potrebbe conseguire l'insorgere di un notevole contenzioso tributario, con un prefigurabile aggravio considerevole di costi sia per l'Ente che per i cittadini;

Considerato altresì che, all'eventuale entrata derivante per l'Ente dal rigetto dei ricorsi presentati, si assocerebbe una voce di spesa, pari agli importi da destinare alla costituzione in giudizio, che sono spesso tali da vanificare quasi del tutto la prima, in considerazione dei ricorsi relativi ad accertamenti per importi in alcuni casi esigui;

Ritenuto, pertanto, allo scopo di scongiurare l'instaurazione di nuovo contenzioso e la conseguente dispersione di preziose risorse economiche e lavorative dell'Ente, di prevedere alcune tassative ipotesi di riduzione ai fini del pagamento dell'importo IMU rispetto a talune fattispecie, particolari e certamente controverse;

Considerato anche che per le aree edificabili non è prevista alcuna variazione rispetto all'ICI, in quanto il D.L. 201/2011 (istitutivo dell'IMU) recepisce la stessa disciplina della previgente imposta - sia in ordine alla definizione dell'area edificabile (strumento urbanistico adottato) che relativamente alla determinazione della base imponibile (valore di mercato dell'area), sicché le riduzioni prospettate per la casistica delle fattispecie imponibili evidenziate possono ritenersi pienamente legittime in virtù del riconosciuto e riconfermato potere regolamentare in materia dei Comuni di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446/97;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00;

con voti unanimi, espressi in forma palese.

DELIBERA

La premessa è parte integrante della presente parte dispositiva e quivi da intendersi richiamata e ritrascritta ad ogni effetto;

- Di individuare** i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell' Ufficio del Territorio al fine di adeguare gli stessi agli attuali prezzi di mercato che appaiono inferiori rispetto a quanto fu oggetto di valutazione all'epoca della adozione della deliberazione n° 35 del 18.03.2010;
- Di stabilire**, per le motivazioni esposte in premessa, la riduzione del valore medio delle aree edificabili, ai fini ICI/IMU, già rideterminati ai sensi del precedente punto, per i casi e per le percentuali riportati nella tabella allegata al presente atto sub "A" per farne parte integrante sostanziale, precisando che le fattispecie ivi indicate dovranno essere attestate da perizia asseverata da tecnico abilitato da prodursi a cura e spese dell'interessato;
- Di stabilire** che il presente atto abbia efficacia per tutte le istanze di riesame in autotutela e di accertamento con adesione non ancora definite con provvedimento conclusivo del procedimento o con sentenza in caso di contenzioso giudiziario;

4. **Di dare** indirizzo al Responsabile del Settore 2' per l'applicazione, nell'ambito dei presupposti della normativa vigente tempo per tempo, delle riduzioni di cui alla presente deliberazione in sede di accertamento dell'imposta omessa o parzialmente versata, ancora da notificare ai contribuenti;
5. **Di trasmettere** il presente atto al Responsabile del Settore 2 "Servizi Economico Finanziari", per quanto di competenza, nonché al Responsabile del Settore 4 "Servizi Tecnici", affinché attivi l'iter per la rideterminazione dei valori dei suoli edificabili, nel centro cittadino nelle aree urbane, nelle comunità periferiche, e nelle aree periferiche del territorio;
6. **Di dichiarare** il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell' art. 134, comma 4 del D Lgs 267/2000.-

COMUNE DI TAURIANOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

Rideterminazione dei valori dei suoli ai fini dell'IMPOSTA IMU.-

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 d.lgs. 267/2000

Si esprime parere favorevole.

Taurianova, 25.06.2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4
arch. Giuseppe Cardona



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere FAVOREVOLE 7

Li, 25.06.2018.....



IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
IL RESPONSABILE
DEL SETTORE FINANZIARIO
Dott. Giuseppe CROCI





COMUNE di TAURIANOVA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Allegato "A" delibera G. C. n. 100/2018

TABELLA DELLE RIDUZIONI IMU AREE FABBRICABILI

Cod.	Condizione area fabbricabile	% Riduzione
Cod.01	LOTTO INTERCLUSO le cui dimensioni e forma non consentono la collocazione di idonea sagoma di un edificio sulla superficie dello stesso.	40 %
Cod.02	Aree per le quali lo strumento urbanistico ha previsto l'intervento edilizio previa formazione di piani Urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.	30 %
Cod.03	Aree ricadenti in zone soggette a servitù prediali di tipo privato e pubblico (servitù di passaggio).	10 %
Cod.04	Aree ricadenti in zone soggette a servitù prediale di tipo privato e pubblico, (telecomunicazioni, di elettrodo, acquedotto metanodotto, etc)	25 %
Cod.05	Aree in pendenza tale da rendere penalizzata o antieconomica l'edificazione. Laddove la pendenza deve essere superiore al 25%.	40 %
Cod.06	Aree di comparto non edificate ma urbanizzate e dotate di servizi primari.	10 %
Cod. 07	Aree di comparto non edificate né urbanizzate o dotate di opere primarie.	40 %

Cod.	Aree inserite in zone non urbanizzate	% Riduzione
Cod.08	Quando la distanza dalla strada pubblica è superiore a 300 mt.	20 %
Cod.09	Quando la distanza dalla fognatura pubblica è superiore a 200 mt.	20 %
Cod.10	Quando la distanza dall'acquedotto pubblico è superiore a 500 mt.	20 %
Cod.11	Quando la distanza dalla rete del gasdotto pubblico è superiore a 500 mt.	10 %

Cod.12	Quando la distanza dalla rete elettrica / telefonica è superiore a 500 mt.	10 %
Cod.	Aree inserite in zone soggette al PAI (Piano Assetto Idrogeologico)	% Riduzione
Cod.13	Quando l'area è inserita in zona R3.	40 %
Cod.14	Quando l'area è inserita in zona R2.	20 %
Cod.15	Quando l'area è inserita in zona R1.	10 %
Cod.	Aree ricadenti in zone interessate dalla presenza di detrattori ambientali	% Riduzione
Cod.16	Entro 500 mt dalle discariche o impianti di trattamento dei rifiuti.	40 %
Cod.17	Entro 300 mt. da depuratori.	40 %

Le riduzioni di cui sopra non sono cumulabili; pertanto, nell'ipotesi di concorso tra più condizioni che consentirebbero più riduzioni, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente.

DEFINIZIONI

LOTTO INTERCLUSO si è in presenza di un fondo "intercluso" allorché "il terreno oltre a ricadere in una zona interessata da pressoché totale edificazione, sia circondato completamente da altre costruzioni, ovvero da strade pubbliche o da lottizzazioni approvate, e disponga, nelle immediate prossimità, delle urbanizzazioni di zona (strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione dell' acqua, gas ed energia elettrica, ecc.).-

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
Fto Scionti Fabio

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

Copia conforme all'originale composta da n.ro/_____ /fogli per uso amministrativo.

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
Minniti Francesco D. M.

Il sottoscritto Segretario Generale

ATTESTA

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Taurianova, li 26/06/2018

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

⇒ Si attesta che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'albo pretorio on-line il _____ Registro n. _____ e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come previsto dall'articolo 124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000.

Li, _____

Il Responsabile della Pubblicazione
Fto

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

ATTESTA

- ❖ CHE la su estesa deliberazione
- A** – E' stata pubblicata all'albo pretorio on-line come da attestazione che precede;
 - B** – E' stata comunicata ai Capigruppo consiliari in data _____ Prot. n. _____ contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;
 - C** – E' divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs. n. 267/2000).

NOTE

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Minniti Francesco D.M.

Per l'attestazione di cui alle lettere () – () – ()