



# COMUNE DI OFFIDA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 13 DEL 07/03/2019

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE IMU PER L'ANNO 2019 DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciannove, addì sette, del mese di Marzo alle ore 18:00, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. LUCCIARINI DE VINCENZI VALERIO e sono presenti ed assenti i Sigg.:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	LUCCIARINI DE VINCENZI VALERIO	SI
VICE SINDACO	BOSANO ISABELLA	SI
ASSESSORE	BUTTERI DAVIDE	SI
ASSESSORE	ANTIMIANI PIERO	SI
ASSESSORE	D'ANGELO ROBERTO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale GRELLI PIERLUIGI, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Dott. LUCCIARINI DE VINCENZI VALERIO dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA G.C.  
UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Ragioneria  
RESPONSABILE DELL'AREA: Dott.ssa Piera Albertini  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Dott.ssa Piera Albertini

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE IMU PER L'ANNO 2019 DELLE AREE EDIFICABILI

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- PREMESSO che con i commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 della Legge n. 147 del 27.12.2013 (Legge di Stabilità 2014), è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC);
- Dato atto che la IUC si compone di tre fattispecie impositive: l'IMU (imposizione relativa al possesso di immobili), la TARI (imposizione relativa al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti) e la TASI (imposizione sui servizi indivisibili);
- Visto il D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazione nella L. n. 248 del 04/08/2006 ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), D.Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;
- Visto il Regolamento per la disciplina della IUC ed in particolare l'Art. 7 (sezione IMU), con la quale si stabilisce tra l'altro che la Giunta Comunale con propria delibera determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune;
- RICHIAMATO inoltre, l'art. 36 comma 2<sup>o</sup> del D.L. 4.7.2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 04.08.2006 n. 248, che ha stabilito ai fini anche della presente imposta, che un'area è da ritenersi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione da parte della Provincia e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- ATTESO che relativamente alle disposizioni sopra richiamate la Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 14676 del 18.07.2016 nel rigettare un ricorso proposto da un contribuente afferma espressamente come non si possa "rimettere in discussione il principio, espresso dalla Corte di Cassazione a Sezione Unite con sentenza n. 25.506 del 30.11.2006, secondo cui l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile, fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita dal Piano Regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione di esso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi;
- Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Offida approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004 e successive varianti;
- Considerato che la base imponibile per la determinazione dell'IMU sulle aree edificabili è rappresentata dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, così come stabilito nel comma 5, dell'art. 5 del D.Lgs 504/92;
- Che per la determinazione della base imponibile ai fini IMU per le aree edificabili si è proceduto ad effettuare accurate e minuziose indagini di mercato e che si è provveduto ad adeguare periodicamente tali valori;
- Nelle valutazioni si è tenuto conto di alcuni parametri essenziali, quali ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, collegamenti e vicinanza con altri centri, assistenza di servizi pubblici, salubrità, caratteristiche fisiche del suolo e sottosuolo, giacitura, estensione e configurazione planimetrica, ampiezza del fronte stradale, movimento demografico, tendenza e grado di attività edilizia della zona, urbanizzazione delle aree e previsioni urbanistiche, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno

necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e che in base a tali criteri si è pervenuti all'individuazione del prezzo unitario da attribuire ad ogni singola zona territoriale;

- Che per individuare il valore da assumere come base imponibile ai fini IMU per le aree edificabili "PROGETTO NORMA", in aggiunta ai criteri individuati nel paragrafo precedente, si ritiene debba farsi riferimento all'indice di edificabilità, determinato come rapporto tra la volumetria realizzabile e la superficie territoriale attribuita a ciascuno di essi;
- DATO ATTO che tali valori non sono vincolanti per i contribuenti, ma limitano il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore;
- STABILITO che nessun rimborso spetta al contribuente nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune;
- ATTESO che 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;
- STABILITO che le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta;
- CONSIDERATO che nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è tuttavia soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici;
- CONSIDERATO altresì che, nel caso in cui le aree edificabili siano oggetto di trasferimenti di proprietà, il valore minimo sul quale versare l'imposta è dato dal valore indicato nell'atto di trasferimento sempre che non sia inferiore al valore minimo fissato dall'Amministrazione Comunale; il valore indicato nell'atto è da considerarsi come "valore venale" ai fini IMU. Nel caso in cui il valore dell'atto venga rettificato dalla locale Agenzia delle Entrate, il "valore venale" ai fini IMU coinciderà con il valore rettificato (a decorrere dell'atto di trasferimento);
- RILEVATO che, gli immobili accatastati nelle categorie F, seppure sprovvisti di rendita catastale devono essere sottoposti a tassazione ICI/IMU quale espressione di un potenziale edificatorio con il principio di ragguglio alle aree edificabili
- Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 10 maggio 2007 e considerato che la vincolistica del P.A.I. relativa alle zone indici di pericolosità H3-H4 per il Pai Tronto e P3-P4 per il Pai Regionale annulla di fatto la potenzialità edificatoria delle aree così classificate subordinando una eventuale revisione dei vincoli imposti alla predisposizione di progetti di mitigazione di iniziativa pubblico-privata di complessa redazione;
- Visto il D.L.vo n. 504/92, artt. 2-5 e 16 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la circolare del Ministero delle Finanze n. 146/E del 28/05/1998 sulla fiscalità locale;
- Visto altresì il D.L. 201 del 06/12/2011 convertito nella Legge 214 del 22/12/2011;
- Vista la legge n° 147 del 27.12.2013 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013 ed in particolare l'art. 1 comma 639 e segg.ti, che ha istituito a partire dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC);
- Visto l'art. 53 comma 16 della legge 23/12/2000 n. 388 come modificato dall'art. 27, comma 8 della legge 28/12/2001, n. 488, che ha stabilito il termine per deliberare le tariffe ed aliquote di imposta per i tributi e servizi locali entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;

Visti i Decreti del Ministero dell'Interno:

- del 7/12/2018 (GU Serie Generale n.292 del 17-12-2018) con il quale è stato differito al 28/02/2019 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli enti locali;
  - del 25 gennaio 2019 (G.U. 2 febbraio 2019, n. 28) che ha stabilito l'ulteriore differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019/2021 degli enti locali dal 28 febbraio al 31 marzo 2019.
- Visto il D.lgs.vo 18/08/2000, n.267;

#### P R O P O N E

- Di riconfermare ai fini IMU per l'anno 2019 i prezzi unitari al mq attribuiti per ogni singola zona territoriale edificabile, così come qui di seguito specificati:

Industriale non urbanizzata:	€ 8,00
Industriale o artigianale urbanizzata:	€ 25,00
Completamento residenziale:	€ 47,00
Espansione non urbanizzata:	€ 22,00
Espansione urbanizzata:	€ 39,00
Artigianale non urbanizzata:	€ 12,00
Turistico ricettiva non urbanizzata:	€ 10,00
Area ricadente nel "progetto norma" con indice fino a 0,30:	€ 9,00 al mq;
Area ricadente nel "progetto norma" con indice compreso tra 0,31 e 0,40:	€ 12,00 al mq;
Area ricadente nel "progetto norma" con indice compreso tra 0,41 e 0,50:	€ 15,00 al mq;
Area ricadente nel "progetto norma" con indice compreso tra 0,51 e 0,60:	€ 18,00 al mq;

- Di esentare ai fini IMU le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico con indici di pericolosità H3 H4 per il Pai Tronto e P3-P4 per il Pai Regionale.

Il carattere dei valori deliberati non è vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

- Di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs.vo n.267/2000;

Ai sensi dell'art.49, comma 1 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, sulla proposta di cui trattasi, vengono espressi e sottoscritti i pareri di cui alla citata norma, nelle risultanze seguenti:

- di regolarità tecnica, da parte del responsabile dell'area interessata  
PARERE FAVOREVOLE  
F.to Dott.ssa Piera Albertini
- di regolarità contabile, da parte del responsabile dell'area finanziaria  
PARERE FAVOREVOLE  
F.to Dott.ssa Piera Albertini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Dott.ssa Piera Albertini

#### LA GIUNTA COMUNALE

Vista ed esaminata la proposta sopra riportata

Tenuti presenti:

- lo statuto comunale;
- il regolamento comunale degli Uffici e dei Servizi;
- il Regolamento Comunale di Contabilità;

Verificato che la stessa è corredata dei pareri favorevoli di Regolarità Tecnica e Contabile espressi dai competenti Responsabili ai sensi dell'art. 49 del Tuel n. 267/2000;

Ritenuta la stessa conforme alla volontà di questo Organo e quindi meritevole di approvazione;

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del Tuel n. 267/2000;  
Dato atto che tutti i presenti - componenti la Giunta hanno dichiarato di non trovarsi in situazione di incompatibilità o conflitto di interessi;  
Con votazione unanime palese, resa per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di approvare integralmente la proposta di deliberazione sopra riportata ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEL VALORE IMU PER L'ANNO 2019 DELLE AREE EDIFICABILI";

Infine, ritenuti urgenti gli adempimenti conseguenti, con successiva ed unanime votazione palese, resa per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto, previa separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.to L.vo n. 267/2000.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 78 del 07/03/2019 esprime parere **FAVOREVOLE**.  
Parere firmato dal Responsabile D.ssa ALBERTINI PIERA in data 07/03/2019.

D.ssa ALBERTINI PIERA

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Il Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 78 del 07/03/2019 esprime parere **FAVOREVOLE**.  
Parere firmato dal Responsabile del Settore D.ssa ALBERTINI PIERA in data 07/03/2019.

D.ssa ALBERTINI PIERA

---

### **LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Sindaco  
Dott. LUCCIARINI DE VINCENZI VALERIO

Il Segretario Generale  
GRELLI PIERLUIGI

---

### **NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 134**

Il 25/03/2019 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 13 del 07/03/2019 con oggetto:  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE IMU PER L'ANNO 2019 DELLE AREE EDIFICABILI**  
Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Trasmessa con nota n. \_\_\_\_\_ il 25/03/2019 ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Nota di pubblicazione firmata da D.ssa NESPECA ORNELLA il 25/03/2019.

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Offida, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale