



COMUNE DI S. ALESSIO SICULO
(Prov. di Messina)

N. 36 Reg.

Del 19.09.2014

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, con coefficienti di deprezzamento in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, ai fini ICI/IMU per il 2014 ed annualità non prescritte.

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **Diciannove** del mese di **Settembre** alle ore **18,00** e segg. nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di **Inizio** disciplinata dal **1° comma** dell'art.30 della L.R. 06.03.1986, n.9, in **sessione Ordinaria** che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma dell'art. 48 dell'O.EE.LL., risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	SONO INTERVENUTI	Presenti
Pasquale Giuseppe	Si	Fichera Rosa Anna Pia Sindaco	Si
Bartorilla Giuseppe	Si	Cacciola Giuseppe	No
Siligato Debora Simona	Si	Bartorilla Giuseppe	Si
Trischitta Rosario	No	Papa Antonina	Si
Cannavò Nunziata	Si	Palio Carmelo	No
Mercurio Giovanni Paolo	Si		
Brancato Domenico Antonio	Si		
Molino Donatella	No		
Riggio Giuseppe Luca	Si		
Carnabuci Daniela	No		
Moschella Nunzio Giuseppe	No		
Trovato Pietro	Si		
Assegnati : n. 12	Presenti: n.8	Assenti: n.4	

Risultato legale, ai sensi dell'art.30 della L.R.06.03.1986, n.9, il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il sig. **Giuseppe Pasquale**, nella qualità di **Presidente del Consiglio**

Assiste con funzioni verbalizzanti il Segretario del Comune **dott.ssa Rossana Giorgianni**

Ai sensi dell'art.184 - ultimo comma dell'O.EE.LL. vengono scelti tre scrutatori nelle persone dei consiglieri: //

La seduta è pubblica

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **VISTO**, che ai sensi dell'art.53 della legge 08.06.1990, n.142 recepito dalla L.R., n.48/91, così come modificato dall'art. 12 della L.R. N.30 del 23/12/2000, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso:
 - il responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica, parere: **Favorevole**
 - il responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile, parere : **Favorevole**
 - il revisore dei conti parere : **Favorevole**
- **1) inizio 1° comma; ripresa 2° comma; prosecuzione 4° comma;**

Si passa alla trattazione dell'argomento "Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, con coefficienti di deprezzamento in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, ai fini ICI/IMU per il 2014 e annualità prescritte";

Relazione in merito alla proposta l'assessore al bilancio: trattasi di un atto propedeutico al bilancio, a quanto mi risulta è il primo provvedimento in tal senso adottato da questo comune, il prezzo delle aree edificabili serve per calcolare le aliquote ICI/IMU, L' U.T.C. ha consultato alcuni atti di compravendita stipulati nel territorio e si è tenuto conto altresì dei vineoli del nostro piano regolatore, si sono quindi introdotte delle riduzioni qualora l'area edificabile abbia una ridotta capacità edificatoria; di seguito l'assessore dà lettura dell'allegato alla proposta;

Intervento consigliere Riggio: mi lascia perplesso l'interpretazione delle riduzioni, si lasciano margini di discrezionalità, la cifra da abbattere dovrebbe essere fissa, per non creare disparità tra i cittadini perché potrebbero nascere dei contenziosi, quindi meglio introdurre una percentuale standardizzata senza alcun range <noi vogliamo che il range tra le possibilità di sconto per i terreni sia fisso da stabilire caso per caso>

Intervento cons. Mercurio: due terreni è difficile che si trovino nelle medesime condizioni, è possibile che la potenzialità edificatoria tra due lotti può essere assai diversa, a mio avviso non può applicarsi una percentuale fissa; in quanto si penalizzerebbero i terreni con un eccesso o un difetto di tariffa applicata, in sostanza vi sarebbero terreni che pagherebbero più di quanto dovuto e terreni che invece pagherebbero meno di quanto dovuto.

Intervento cons. Riggio: rimango della mia idea, si innescheranno molti ricorsi tributari cosa che si eviterebbe con l'applicazione di una percentuale standard;

Intervento Presidente: se si fa un ventaglio di percentuale si permette ai tecnici di periziare nel caso contrario la domanda di sgravio sarebbe soggetta a maggiore discrezionalità dell'ufficio;

Intervento Sindaco: si può inserire che la richiesta di sgravio sia corredata dalla perizia tecnica; la casistica è assai variegata;

Intervento cons. Riggio: il tecnico di parte non risolve il problema per un eventuale contenzioso; riteniamo che vi debba essere una quota fissa per l'abbattimento senza alcun range tra il minimo e il massimo per tipologia affinché non vi sia l'arbitrio di nessuno;

Intervento Sindaco: il 60% si riferisce ai piani attuativi

Intervento Mercurio: il tecnico di parte non potrà richiedere la percentuale di abbattimento nella sua perizia ma relazionerà sulle condizioni del terreno, sarà quindi il tecnico comunale a decidere sulla percentuale di abbattimento da applicare;

Intervento Bartorilla: si dà una direttiva agli uffici ma non avremmo l'obbligo di farlo proprio per non dare la massima discrezionalità al funzionario per l'accertamento, i ricorsi possono esservi in entrambi le ipotesi; il contribuente deve dimostrare i vincoli sul proprio terreno; si condivide lo studio fatto dall'ufficio tecnico;

si passa alla votazione della proposta del consigliere Raggio: <noi vogliamo che il range tra le possibilità di sconto per i terreni sia fisso, senza quindi un minimo e massimo, per singola tipologia, da stabilire caso per caso>

con voti fav. 02 e con voti contrari 06

il Consiglio Comunale

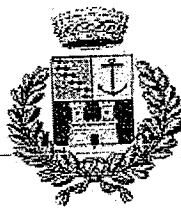
non approva la proposta del consigliere Riggio
si passa alla votazione della proposta posta all'ordine del giorno
con voti fav. 06 con voti 02 astenuti

il Consiglio Comunale

approva la proposta posta all'ordine del giorno
con voti fav. 06 e con voti 2 astenuti

il Consiglio Comunale

approva l'immediata esecutività della proposta



COMUNE DI SANT'ALESSIO SICULO

PROV. DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	<i>Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, con coefficienti di deprezzamento in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, ai fini ICI/IMU per il 2014 ed annualità non prescritte.</i>
---------	--

Premesso che:

- a) in attuazione della legge 5 maggio 2009, n. 42, con il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 sono state approvate le disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale;
- b) gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 23/2011 prevedono l'introduzione, a partire dal 1° gennaio 2014, dell'imposta municipale propria in sostituzione dell'ICI nonché dell'IRPEF e delle relative addizionali sui redditi fondiari dei beni non locati;
- c) con due anni di anticipo rispetto al termine previsto dal decreto sul federalismo municipale, l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ha introdotto a partire dal 1° gennaio 2012 e fino al 31 dicembre 2014, in via sperimentale su tutto il territorio nazionale, l'imposta municipale propria;

Visto il D.lgs 30 dicembre 1992 n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili ed in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lett. B) secondo il quale per area fabbricabile si intende 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;

- l'art. 5, comma 5, secondo cui il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello 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 adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- l'art. 59, comma 1 lettera g) del D.lgs n. 446/97 il quale prevede che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgere di contenziosi;

Preso atto che le linee guida del Dipartimento delle Finanze dell'11/07/2012 chiariscono che, anche se la lettera g) dell'art. 59 del D.lgs n. 446/1997 non è più applicabile per l'IMU, nulla vieta che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere applicata anche per l'IMU e pertanto il comune può individuare i valori di riferimento delle aree fabbricabili;

Considerato

Che L'Assessore al Bilancio, con nota prot. n. 3199 del 21.05.2014 ha fatto richiesta all'U.T.C. di redigere uno studio per la determinazione dei valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale, per gli anni 2008 – 2013, ai fini del calcolo delle imposte ICI/IMU;

Che a seguito di uno studio approfondito, in data 12.08.2014 il Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Gaetano Faranna, di concerto con l'istruttore tecnico geom. Moschella Giuseppe, determinavano i valori di mercato medi delle aree edificabili individuati nel P.R.G. vigente, riferiti ad Euro per mq., da applicarsi per gli anni 2008 – 2013 (Alf. a);

Che detto studio prevede, in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, delle riduzioni ai valori medi stabiliti per ogni singola zona omogenea del vigente P.R.G., da applicarsi su richiesta da parte del contribuente, il quale può beneficiare di un solo coefficiente di riduzione anche in presenza di più vincoli;

Che pertanto si rende necessario determinare il valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili, per il pagamento dell'ICI e dell'IMU per l'anno in corso e per gli anni 2008 – 2013, in conformità ai valori medi previsti nel citato studio, che allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Dato atto

Che un'area, ai fini tributari, è sempre fabbricabile se utilizzata a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione dei relativi strumenti attuativi;

Che un'area fabbricabile, ai fini tributari, sebbene sottoposta a vincoli di varia natura che limitano, anche in toto, la capacità edificatoria, si ritiene non sia equiparabile ad area agricola sia per l'obiettivo maggior valore venale in comune commercio di tale area, sia per il permanere dello scopo edificatorio derivato dalla potenziale capacità (presente o futura) di trasferimento della cubatura (capacità edificatoria dei lotti).

Che nonostante quanto sopra argomentato, si ritiene necessario applicare dei coefficienti di riduzione al valore medio delle aree edificabili assoggettate a vincoli limitativi della relativa capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.lgs n. 30.12.1992, n. 504;

Rilevato

Che l'art. 31 c. 20 della legge n. 189/2002, secondo cui i Comuni hanno l'onere di informare il contribuente qualora vengano apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici, non può essere applicato in quanto quello comunale vigente, è stato approvato nell'anno 2007 e non ha avuto cambi di destinazione del terreno;

Ritenuto pertanto, alla luce delle superiori argomentazione, dover procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, con coefficienti di deprezzamento in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, ai fini ICI/IMU per il 2014 ed annualità non prescritti, riportati nello studio realizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Gaetano Faranna, di concerto con l'istruttore tecnico geom. Moschella Giuseppe, che allegato alla presente proposta di deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Visto il D.lgs n. 504/1992;

Visto Lo Statuto Comunale

Visto il Regolamento Comunale che disciplina l' Imposta Unica Comunale (I.U.C.) ;

Visto l'O.A.R.EE.LL.;

PROPONE

- 1) **Approvare** i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, con coefficienti di deprezzamento in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, ai fini ICI/IMU per il 2014 ed annualità non prescritti, riportati nello studio realizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Gaetano Faranna, di concerto con l'istruttore tecnico geom. Moschella Giuseppe, che allegato alla presente proposta di deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale (All. A);
- 2) **Stabilire** che su richiesta autocertificata del contribuente, in presenza di vincoli limitativi della capacità edificatoria, i coefficienti di riduzione previsti nello studio di cui sopra non sono cumulabili tra di loro ed in presenza di più vincoli sullo stesso terreno, prevale quello più favorevole al contribuente;
- 3) **Incaricare** il Responsabile dell'Area Finanziaria dell'ente ad iniziare le conseguenti attività di accertamento.

S. Alessio Siculo li 20/08/2014



IL PROPONENTE



COMUNE DI S. ALESSIO SICULO

Provincia di Messina

Partita I.V.A. 00347890832 Tel. 0942 - 751036 Fax. 0942 - 756519

E - mail generica: utc.urbanistica@comune.santalessiosiculo.me.it

E - mail Posta Elettronica certificata: urbanistica.comunesantalessiosiculo@dgpec.it

UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA

Prot. n. 5-286 del 12-8-2014

OGGETTO: Valore di Stima dei prezzi medi di mercato, delle aree edificabili senza vincoli, tabella con riduzione variabile per vincoli limitativi della capacità edificatoria, per il calcolo ICI/IMU per gli anni dal 2008 al 2013.

➤ All' Assessore al Bilancio Sede

E.p.c. Al Sig. SINDACO Sede

Vista la nota registrata al prot. n. 3199 del 21.05.2014, dell'assessore al bilancio Dott. Giuseppe Bartorilla, con la quale ha fatto richiesta all'U.T.C. di redigere uno studio, per la determinazione dei valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di questo Ente, per il periodo degli anni 2008 - 2013, ai fini del calcolo delle imposte ICI/IMU e successiva richiesta verbale, questo ufficio tecnico ha fatto uno studio per stabilire il più probabile valore di mercato dei terreni di cui in oggetto.

"Criteri di determinazione dei valori medi di mercato per ciascuna zona"

Il territorio Comunale nel P.R.G. vigente è suddiviso in diverse zone, la maggior parte ricade in zona agricola, mentre la minor parte del territorio ricade in zone edificabili, con caratteristiche diverse dei terreni edificabili, per indici edificatori, altezze, numero di piani consentiti, per destinazione d'uso, per ubicazione o per altri motivi descritti nella tabella delle riduzioni variabili del valore che fa parte integrante della presente.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato al mq dei terreni edificabili del territorio comunale, si è fatta una media dei prezzi di scambio di libere compravendite del periodo di riferimento 2008 - 2013, avuti da informazioni di due agenzie immobiliari con sede in Sant'Alessio siculo, dallo studio notarile associato Terranova - Ventura con sede in Santa Teresa di Riva e dai valori applicati dai Comuni limitrofi, S. Teresa di Riva e Savoca.

Per le zone edificabili che nel periodo di riferimento, non si sono riscontrati contratti di compravendita in modo da avere dei prezzi di riferimento, questo ufficio ha determinato dei valori medi aumentando o diminuendo il prezzo, in base a caratteristiche intrinseche ed estrinseche di zone edificabili simili, del territorio Comunale di questo Ente e dei Comuni limitrofi, ove si sono riscontrati atti notarili di vendite.

Acquisiti i dati descritti sopra, questo ufficio tecnico ritiene che i più probabili valori di mercato medi delle aree edificabili individuate nel P:R:G: vigente, riferiti ad Euro al Mq, da applicarsi per gli anni 2008 - 2013 per il calcolo dell'ICI-IMU siano i seguenti:

1) zona AI - Centro Storico	€ 100,00	
zona A2 - Storico Ambientale	€ 100,00	
2) zona B1 - di Completamento	€ 350,00	da via Torrente Salice a via Federico 2°;
zona B1 - //	€ 300,00	le aree edificabili che ricadono in altre vie;
zona B2 - //	€ 450,00	confinante con via Lungomare;
zona B2 - //	€ 400,00	confinante con via Consolare Valeria;
zona B3 - //	€ 250,00	
zona B4 - Lacco, S. Margherita	€ 150,00	
3) zona C1 a-c-b- Turistica Stag.le	€ 80,00	
zona C1 ist - aree instabili	€ 40,00	
zona C1c	€ 50,00	soggetta a prescrizioni esecutive;
zona C2 Edilizia Sovvenzionata	€ 50,00	
zona C3a	€ 50,00	
zona C3b	€ 80,00	
4) zona Ale - Edilizia Alberghiera	€ 300,00	tra la via Lungomare e via Consolare Valeria;
zona A1 - // //	€ 150,00	tra la via Consolare Valeria e l'Autostrada;
zona A1 - // //	€ 50,00	sopra l'Autostrada;
5) zona D1 - Artig.le e Commerciale	€ 150,00	tra via Mantineo e la battigia;
zona D2 - // //	€ 100,00	sopra l'Autostrada;
6) zona Vpr - Verde Privato	€ 150,00	terreno che confina con via Lungomare;
7) zona E - Agricola		Per le zone agricole, il calcolo avviene utilizzando la rendita domenicale catastale delle particelle.

RIDUZIONI VARIABILI PER LIMITAZIONI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEI TERRENI

- **Lotto Intercluso**

(min. 10% - max 30%) Per la definizione di lotto intercluso si rimanda all'art. 1051 comma 1 del C.C. nel quale è definito come "fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica ne può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio" (tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui non interclusi sono della stessa proprietà e nel caso in cui non siano state costituite apposite servitù di passaggio carraio per accedere al lotto intercluso).

- **Lotto con Metrature insufficienti all'edificazione o con Particolare Conformazione Geometrica**

(min. 10% - max 30%); Trattasi di area che, pur sviluppando una cubatura edificabile, presenta caratteristiche che per il rispetto delle distanze minime dai lotti confinanti e posseduti da altri proprietari o per conformazione e dimensione non consentono una propria reale autonoma edificabilità, (tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui sono della stessa proprietà).

- **Lotto Pertinenziale al Fabbricato Avente Cubatura Parzialmente o Totalmente Utilizzata**

(min. 60% - max 80%): Trattasi di area asservita in modo durevole e non modificabile se non attraverso importanti modifiche strutturali, ad ornamento e al servizio del fabbricato, di cui costituisce pertinenza. Si precisa che ai fini tributari, come rilevabile dalla sentenza n. 25127 del 30 novembre 2009 della Corte di Cassazione, esistono forme restrittive e limitative in funzione antielusiva per il riconoscimento del carattere di pertinenza di un lotto edificabile.

- **Lotto Inserito in Fasce di Rispetto**

(min. 40% - max 60%): Trattasi di area ricadente in fasce di rispetto stradali, ferroviarie, fluviali, cimiteriali, per presenza di depuratore.

- **Lotto Gravato da Conformazione Geologica**

(min. 10% - max 30%): Nel caso di aree edificabili poste in siti di particolare condizione geomorfologica, considerando unicamente la pendenza naturale superiore al 25% e quindi i gravosi oneri per l'adattamento del terreno necessari alla costruzione.

- **Lotti Inseriti in zona PAI in cui Vige l'Inedificabilità**

(min. 60% - max 80%): Interessano i proprietari che posseggono aree edificabili ricadenti in zona PAI con vario tipo di vincolo di inedificabilità (decorrenti dalla data in cui l'Ente ha stabilito il vincolo).

- **Lotti Inclusi in Piani Attuativi non Approvati**

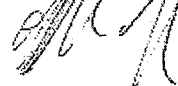
(min. 40% - max 60%): Tiene conto dello stato autorizzativo delle aree edificabili da urbanizzare, all'interno delle varie zone del P.R.G., attraverso la non adottabilità di Piani convenzionati, quali ad esempio quelli di lottizzazione.

- **Presenza di Altri Vincoli di Specie**

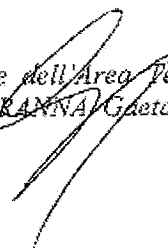
(min. 10% - max 30%): fattori estrinseci che incidono effettivamente sul valore delle aree (distanze da strade o oggettiva difficoltà d'accesso o lotti collocati in zone prive di servizi o visibilità panoramica, ecc.).

Sant'Alessio Siculo li 12.08.2014

L'istruttore Tecnico
Geom. Moschella Giuseppe



Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. FARANNA Gaetano



PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO l'art.53 della legge 142/90, recepito con l'art.1, lett. "i" della L.R. n.48/91;

VISTO l'art.12 della L.R. 23/12/2000 n.30;

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative sopra menzionate;

Per quanto concerne la sola regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione

ESPRIME PARERE *Favorevole*

Li 11-09-2014



RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il Responsabile del servizio finanziario

VISTO L'art.53 della legge 142/90, recepito con l'art.1, lett. "i" della L.R.48/91;

VISTO l'art.12 della L.R. 23/12/2000 n.30;

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative sopra menzionate;

Per quanto concerne la sola regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione

ESPRIME PARERE **FAVOREVOLE**

Li 12-09-14

ATTESTA

la copertura finanziaria della complessiva spesa di EURO _____
sui seguenti codici e numeri:

Codice _____	Codice _____
Competenza _____	Competenza _____
Residui _____	Residui _____
Intervento _____	Intervento _____

Li 12-09-14



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

IL RESPONSABILE FINANZIARIO

(Sonia Natta)

Letto e sottoscritto

Il Consigliere Anziano

F.to PIGGIO

Il Presidente

F.to FRASQUALE

Il Segretario Comunale

F.to Proffamur

Attestazione e certificazione di pubblicazione

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line

Il _____

E fino al _____

L'Addetto

F.to _____

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione dell'Addetto, che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il giorno _____ ed annotata al n. _____ del Reg. di repertorio ed è rimasta affissa all'Albo Pretorio on line per 15 (quindici) gg. consecutivi dal _____

al _____

li _____

Il Segretario Comunale

F.to _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

L'Addetto alla pubblicazione F.to _____ dal _____ al _____

Il Segretario Comunale F.to _____ li _____

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA
AI SENSI DELL'ART. _____ COMMA _____ DELLA L.R. 3.12.91, N.44

li 19-09-16

Il Segretario Comunale

F.to Proffamur