

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.56 DEL 26/11/2019

OGGETTO:

CONFERMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI A RESIDENZA, AD ATTIVITA' PRODUTTIVE E TERZIARIE - ANNO 2020

Su proposta del Sindaco

Premesso che il valore di riferimento, ai sensi dell'art. 5, co. 5 del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504, è pari al più probabile valore venale in commercio al primo gennaio di ogni anno di imposizione alla luce della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Tenuto conto che con gli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 si affida ai Comuni la potestà regolamentare in materia di I.C.I., oggi I.M.U., ed in particolare si prevede la possibilità di predeterminare i valori medi delle aree fabbricabili al fine di:

- semplificare gli adempimenti eliminando al contempo l'incertezza del contribuente, il quale può evitare l'accertamento dell'ufficio dichiarando e versando l'imposta relativa alle aree fabbricabili sulla base di un valore predeterminato;
- assicurare efficacia e efficienza all'azione accertativa dell'ufficio che non deve più procedere alla stima di ciascuna area fabbricabile (con inutile dispendio di risorse, energie e tempo), essendo sufficiente applicare valori predeterminati e laddove il valore dichiarato sia uguale o superiore al valore determinato dalla Giunta non procedere all'attività accertativa;
- ridurre il contenzioso in materia;

Rilevato che il Comune non ha individuato all'interno della variante strutturale n. 3 del Piano Regolatore approvata con deliberazione di CC n. 53 del 28/12/2016 nuove aree da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica, all'attività produttiva e terziaria ai sensi delle leggi 18/4/1962 n. 167 e del 22/10/1971 n. 865 e 05/08/1978 n. 457;

Considerato che il contribuente ha comunque la possibilità di assumere valori inferiori, rimanendo a suo carico l'onere di dimostrare l'esistenza di elementi che influiscono negativamente sul valore dello specifico terreno;

Preso atto che, qualora sia possibile attribuire ai terreni edificabili un maggior valore rispetto a quello indicato, l'ufficio tributi comunale provvederà ad emettere avviso di accertamento per il recupero delle somme dovute sulla base di tali valori;

Considerato che l'attribuzione di un valore venale alle aree fabbricabili, consente, comunque, al competente ufficio comunale di determinare l'incremento delle entrate ai fini I.M.U. per effetto dell'attribuzione della natura di aree fabbricabili a terreni aventi in precedenza natura di aree agricole;

Atteso che la determinazione dei valori riveste estrema utilità in sede di accertamento ai fini I.M.U. per l'anno 2020 e consentirà di valutare con ragionevole obiettività se i valori dichiarati dai privati siano congrui o vadano rettificati;

Vista la precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 50/2016, recante la determinazione valori medi ordinari orientativi per aree urbanistiche e loro capacità edificatoria, espressi sottoforma di €/mq come risultati dalla relazione tecnica resa dal Responsabile del Settore Urbanistica:

- RSc – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 60,00 €
- CS – CENTRO STORICO. All'interno dei centri storici esistenti, ovvero capoluogo e San Genuario, non esistono aree edificabili libere bensì dipendenze cortilizie di edifici esistenti. Inoltre ai sensi del P.R.G.C. vigente per tali aree è da escludere ogni interventi di nuova edificazione sia esso di completamento, ampliamento e nuova costruzione.
- RSn - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 35,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo per aree a servizi all'interno di strumento urbanistico esecutivo con capacità edificatoria a favore dell'area restante
 - 38,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
 - 55,00 € post-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
- PRc – ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 30,00 €
- PRn - ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 15,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);
 - 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);
 - 20,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
 - 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
- SL o SG – ZONE A SERVIZI LOCALI o SERVIZI GENERALI – 10,00 €
- Vo – VERDE PRIVATO – 10,00 €
- NR – ZONE DI NUCLEO RURALE – 24,00 €
- IMP – IMPIANTI – 20,00 €
- PRP – ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO O PRODUTTIVA SPECIALE – 20,00 €
- TE – ZONA TERZIARIA DI CONFERMA – 35,00 €

Ritenuti congrui i valori medi ordinari orientativi per le aree urbanistiche e per le loro capacità edificatorie, di cui alle sopraccitate deliberazioni, anche per l'anno 2020;

Visti gli allegati pareri, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

PROPONE

1. Di confermare il valore venale delle aree edificabili destinate dal PRGC ad uso residenziale, produttivo, terziario e pubblico, risultante dalla stima pratica sintetica condotta dal Responsabile del Settore Urbanistica e approvata con DCC 50/2016 qui di seguito riportata:
 - RSc – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 60,00 €
 - CS – CENTRO STORICO. All'interno dei centri storici esistenti, ovvero capoluogo e San Genuario, non esistono aree edificabili libere bensì dipendenze cortilizie di edifici esistenti. Inoltre ai sensi del P.R.G.C. vigente per tali aree è da escludere ogni interventi di nuova edificazione sia esso di completamento, ampliamento e nuova costruzione.
 - RSn - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 35,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo per aree a servizi all'interno di strumento urbanistico esecutivo con capacità edificatoria a favore dell'area restante
 - 38,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
 - 55,00 € post-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
 - PRc – ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 30,00 €
 - PRn - ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 15,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);
 - 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);
 - 20,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
 - 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
 - SL o SG – ZONE A SERVIZI LOCALI o SERVIZI GENERALI – 10,00 €
 - Vo – VERDE PRIVATO – 10,00 €
 - NR – ZONE DI NUCLEO RURALE – 24,00 €
 - IMP – IMPIANTI – 20,00 €
 - PRP – ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO O PRODUTTIVA SPECIALE – 20,00 €
 - TE – ZONA TERZIARIA DI CONFERMA – 35,00 €
2. Che ai fini dell'efficacia e dell'efficienza all'azione di accertamento, i valori stabiliti siano validi con decorrenza dal 01 gennaio 2020;

3. Che i suddetti valori, siano soggetti a periodici aggiornamenti, laddove si registrino significative variazioni.

Il **Sindaco** illustra la proposta di deliberazione e precisa che viene confermato il valore dello scorso anno.

Interventi, repliche e risposte riportati in fonoregistrazione conservata agli atti della Segreteria.

Successivamente il Sindaco rimette ai voti la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione ed i pareri espressi sulla stessa,

Con nessun Consigliere astenuto dal voto,

Con nessun voto contrario,

Con n. 12 voti favorevoli,

DELIBERA

1. Di confermare il valore venale delle aree edificabili destinate dal PRGC ad uso residenziale, produttivo, terziario e pubblico, risultante dalla stima pratica sintetica condotta dal Responsabile del Settore Urbanistica e approvata con DCC 50/2016 qui di seguito riportata:

- RSc – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 60,00 €
- CS – CENTRO STORICO. All'interno dei centri storici esistenti, ovvero capoluogo e San Genuario, non esistono aree edificabili libere bensì dipendenze cortilizie di edifici esistenti. Inoltre ai sensi del P.R.G.C. vigente per tali aree è da escludere ogni interventi di nuova edificazione sia esso di completamento, ampliamento e nuova costruzione.
- RSn - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 35,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo per aree a servizi all'interno di strumento urbanistico esecutivo con capacità edificatoria a favore dell'area restante
 - 38,00 € pre-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
 - 55,00 € post-approvazione strumento urbanistico esecutivo;
- PRc – ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) – 30,00 €
- PRn - ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO per le quali è consentita l'edificazione a seguito di approvazione da parte dell'Autorità amministrativa di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva (PEC)
 - 15,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);
 - 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero P.I.P. ai sensi della L. 865/71 art. 27 e L.R. 56/77 e s.m.i. art. 42);

- 20,00 € pre approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
- 25,00 € post approvazione strumento urbanistico esecutivo (per aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata);
- SL o SG – ZONE A SERVIZI LOCALI o SERVIZI GENERALI – 10,00 €
- V_o – VERDE PRIVATO – 10,00 €
- NR – ZONE DI NUCLEO RURALE – 24,00 €
- IMP – IMPIANTI – 20,00 €
- PRP – ZONA PER ATTIVITA' DI DEPOSITO O PRODUTTIVA SPECIALE – 20,00 €
- TE – ZONA TERZIARIA DI CONFERMA – 35,00 €

2. Che ai fini dell'efficacia e dell'efficienza all'azione di accertamento, i valori stabiliti siano validi con decorrenza dal 01 gennaio 2020;
3. Che i suddetti valori, siano soggetti a periodici aggiornamenti, laddove si registrino significative variazioni.

Successivamente

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione

DELIBERA

Di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Firmato Digitalmente
BORDINO FEDRIK

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato Digitalmente
DOTT. PAOLO MARTA
