



COMUNE DI ARQUATA DEL TRONTO

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 33 Del 29-03-2019

Oggetto: D.Lgs. n.504/1992 e successive modifiche ed integrazioni Riduzione del 50% del valore venale delle aree fabbricabili a seguito del sisma del 24 agosto 2016

L'anno duemiladiciannove il giorno ventinove del mese di marzo alle ore 17:00, nella SEDE MUNICIPALE, si è riunito l'Organo deliberante la GIUNTA COMUNALE.

Proceduto all'appello nominale risultano:

PETRUCCI ALEANDRO	SINDACO	P
FRANCHI MICHELE	VICE SINDACO	P
ONESI SANDRO	ASSESSORE	P

Totali componenti n.3 presenti n. 3 assenti n. 0.

Presiede il sig. PETRUCCI ALEANDRO in qualità di SINDACO, il quale constatato il numero legale degli intervenuti, per la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'Ordine del Giorno.

Assiste quale segretario la Dr.ssa Camastra Serafina.

OGGETTO: D.Lgs. n.504/1992 e successive modifiche ed integrazioni – Riduzione del 50% del valore venale delle aree fabbricabili a seguito del sisma del 24 agosto 2016.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

-CHE i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria sono stati colpiti a partire dal giorno 24 agosto 2016 da un terremoto di magnitudo 6.0 e da successive scosse di forte intensità che hanno determinato una grave situazione di pericolo per l'incolumità delle persone e per la sicurezza dei beni pubblici e privati;

-CHE a seguito degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016, il Comune di Arquata del Tronto è uno dei Comuni più devastati dal sisma;

-CHE tali fenomeni sismici hanno provocato la perdita di vite umane, nonché numerosi feriti e sfollati e gravemente danneggiato il patrimonio pubblico e privato;

-CHE con delibera del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016 e ss.mm., è stato dichiarato, ai sensi dell'articolo 5, commi 1 e 1-bis, della legge 24 febbraio 1992, n. 225, lo stato di emergenza in conseguenza dell'eccezionale evento sismico che ha colpito i territori delle Regioni Lazio, Marche, Umbria e Abruzzo in data 24 agosto 2016;

-CHE la legge finanziaria del 2019 (legge 145 del 30 dicembre 2018) ha prorogato lo stato di emergenza al 31.12.2019;

-CHE nell'attuale fase l'azione amministrativa è diretta all'assistenza della popolazione e all'attuazione di tutti quegli interventi che tendono alla ricostruzione e alla ripresa delle attività economiche e ricreative;

-CHE gran parte delle frazioni comunali come Pescara del Tronto, Pretare, Piedilama, Tufo, Capodacqua e il Capoluogo, risultano quasi completamente distrutte e quasi prive di edifici agibili;

-CHE la situazione attuale di devastazione certamente non incentiva la costruzione di nuovi edifici su aree inedificate o espansione dell'edificato nelle specifiche zone individuate nel vigente PRGC;

-CHE il mercato immobiliare nel territorio comunale, causa la crisi economica nazionale e la situazione sopradescritta dovuta al sisma, può essere considerato quasi completamente inesistente e conseguentemente il valore di mercato delle aree edificabili ha subito una drastica riduzione;

VISTI

il Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 (artt. 1-15) - istituzione dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)

il D. Lgs. 15 dicembre 1997 N. 446;

il D. L. N. 223 /2006, convertito della legge n. 248/2006;

il Decreto Legislativo 14/03/2011 n. 23 (artt. 8-9-14)

il Decreto Legge 06/12/2011 n. 201 (art. 13). "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. (Gazz. Uff. 6 dicembre 2011 n. 284 - Suppl. Ord. n. 251/L)" che ha istituito l'IMU

la Legge 27 dicembre 2013 n. 147 che ha istituito la IUC

VISTO il Regolamento comunale IUC approvato con Deliberazione C.C. N. 15 del 08/09/2014 e modificato con deliberazione C.C. n. 9 del 30/04/2015 che all'art. 11 dispone che 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;

-CHE la Risoluzione dipartimento delle Entrate n.209/F. del 17.10.1997, chiarisce alcuni aspetti per la determinazione del valore delle aree edificabili;

-CHE ai fini dell'applicazione dell'IMU in base al disposto dell'art. 5, comma 5°, del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

RICHIAMATA integralmente la Deliberazione di G.M., n.13 del 18.02.2010 con la quale è stato disposto di stabilire, per la DELIBERA DI GIUNTA n. 33 del 29-03-2019 - pag. 2 - COMUNE DI ARQUATA DEL TRONTO

determinazione del valore venale delle aree edificabili per l'anno 2010, relativo al calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) i valori unitari (mq) di riferimento;

VISTO il vigente Piano Regolatore Comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 26/04/2016, e gli strumenti urbanistici conseguenti;

VISTA la deliberazione consiliare n. 22 del 29/6/2002, con la quale è stato disposto di recepire la variante generale al piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale, adottata dal Consorzio per l'industrializzazione delle valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino con delibera del Consiglio Generale n.15/CG/01 del 11.04.2001 ed approvata con prescrizioni dalla Provincia di Ascoli Piceno con delibera C.P. n.29/2002, per l'inserimento, all'interno del perimetro dello strumento consortile, dell'agglomerato di Arquata del Tronto;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 29/7/2005 con la quale è stato disposto di recepire nel vigente Piano di Fabbricazione Comunale il Piano Attuativo per gli insediamenti produttivi in variante al piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale: agglomerato di Arquata del Tronto; piano attuativo approvato con Deliberazione del Consiglio Generale del Consorzio per l'industrializzazione delle valli del Tronto dell'Aso e del Tesino n.11 del 31.03.2005;

VISTO il c.2 dell'art.36 del DECRETO-LEGGE 4 luglio 2006, n.223 "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006 n.248, che testualmente recita:

Art. 36. Recupero di base imponibile

2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

VISTA la sentenza n. 25506 del 30 novembre 2006 con la quale la Corte di Cassazione SSUU è intervenuta in materia di Ici circa l'interpretazione dell'articolo 2 comma 1 lett b) del D.lgs 30 dicembre 1992 n. 504;

ATTESO CHE con la suddetta sentenza i Giudici hanno stabilito che un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, di conseguenza l'ici va dichiarata e liquidata sulla base del valore di mercato dell'area tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio;

VISTO l'art 48 comma 16 del decreto legge 189/2016 convertito con la legge 229 del 15 dicembre 2016 e ss.mm. che recita: I redditi dei fabbricati , ubicati nelle zone colpite dagli eventi sismici di cui all'articolo 1, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero, comunque adottate entro il 31 dicembre 2018, in quanto inagibili totalmente o parzialmente, non concorrono alla formazione del reddito imponibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati medesimi e comunque fino all'anno di imposta 2020. I fabbricati di cui al primo periodo sono altresì esenti dall'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 214 e dal tributo per i servizi indivisibili di cui all'articolo 1 comma 639 della legge 27 dicembre 2013 n. 147 a decorrere dalla rata scadente il 16 dicembre 2016 e fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi e comunque non oltre il 31 dicembre 2020;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 15 del 28 gennaio 2019 con la quale si deliberava di conferire, per i motivi di cui in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati, indirizzi interpretativi in merito all'art 48 del decreto legge 189/2016, considerato che qualora il disposto normativo non comprendesse l'esenzione anche delle aree fabbricabili, non avrebbe alcun significato dato che nel caso del Comune di Arquata del Tronto i fabbricati non esistono più.

PRESO ATTO:

-CHE a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 che hanno gravemente distrutto e danneggiato la quasi totalità degli

edifici pubblici e privati, non sussiste nemmeno il requisito delineato dalla Cassazione di una effettiva e prossima utilizzabilità a scopo edificatorio in quanto sono ancora in corso studi e verifiche su zone perimetrate e non del territorio comunale;

-CHE a seguito della devastazione del sisma il valore venale delle aree edificabili, già compromesso alla luce della grave crisi economica che ha interessato il mercato immobiliare nazionale, nell'attuale fase emergenziale deve essere riparametrato alla luce dell'attuale fase post-sisma;

-CHE per quanto riguarda il valore di mercato delle aree edificabili poste all'interno del "Piano Regolatore delle Aree e dei nuclei di Sviluppo Industriale (PRASI): agglomerato di Arquata del Tronto", come risulta anche da recenti compravendite, può ritenersi invariato rispetto al precedente valore stimato nel 2010, in quanto nell'area PRASI sono stati realizzati nuovi insediamenti artigianali e industriali, è stata realizzato il nuovo insediamento SAE di Pescara del Tronto e la Cittadella delle attività produttive (edificio dove sono state delocalizzate varie attività commerciali danneggiate dal terremoto);

RITENUTO per le motivazioni sopraindicate, nelle more dell'approvazione di una Variante generale al PRGC che recepisca nella zonizzazione la situazione attuale post-sisma del territorio e la reale possibilità edificatoria delle aree interessate, di dover applicare un abbattimento sui valori unitari di riferimento stabiliti con la sopraindicata Deliberazione di G.M., n.13 del 18.02.2010;

RITENUTO di quantificare detto abbattimento per le aree di cui sopra nella misura del 50% dei valori stabiliti con la sopraindicata deliberazione G.M. n.13/2010, in considerazione della grave crisi generale del mercato immobiliare che riguarda l'intera Nazione, dei valori unitari applicati nelle pochissime compravendite di immobili ubicati nel territorio comunale e dall'incertezza del mercato immobiliare locale dovuta alla grave situazione creatasi dopo la devastazione provocata dal sisma;

DI PRECISARE CHE l'abbattimento del 50% dei valori unitari non si applica per quanto riguarda le aree edificabili ricadenti all'interno del Piano Regolatore delle Aree e dei nuclei di Sviluppo Industriale (PRASI): agglomerato di Arquata del Tronto per le motivazioni sopra indicate;

ACCERTATO inoltre che le zone di espansione (C1-C2-C3-C4) e/o di nuova previsione edificabile (D), presenti sul territorio comunale come indicate nel nuovo PRGC risultano tutte al momento non urbanizzate con terreni in pendenza data la morfologia del nostro territorio comunale montano; fanno eccezione le zone di espansione le zone di completamento B che risultano già urbanizzate con oneri per adattamento del terreno e le zone di espansione C-5 che risultano già tutte edificate;

RITENUTO pertanto ai fini del calcolo dell'imposta municipale di utilizzare i valori unitari di riferimento stabiliti con la sopraindicata deliberazione G.M. n.13/2010 corrispondenti ai valori unitari delle aree non urbanizzate e con oneri per l'adattamento dei terreni con l'abbattimento del 50%, ad eccezione delle aree ricadenti all'interno del PRASI, che si riportano nei seguenti prospetti riepilogativi:

Zona Omogenea	Strumento Urbanistico	Indice	Valore Venale G.M. n.13/2010 Euro/Mq.	Valore Venale -50% Euro/Mq
B	P.R.G.C.	I.F.: 1,50 mc/mq	27,00	13,50
C1	P.R.G.C.	I.T.: 0,80 mc/mq	5,61	2,81
C2	P.R.G.C.	I.T.: 1,50 mc/mq	10,53	5,27
C3	P.R.G.C.	I.T.: 2,00 mc/mq	14,04	7,02
C4	P.R.G.C.	I.T.: 0,50 mc/mq	3,51	1,76

D	P.R.G.C.	I.F.: 3,00 mc/mq I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	9,00	4,5
Zona Omogenea	Strumento Urbanistico	Indice	Valore Venale G.M. n.13/2010 Euro/Mq.	
ZONA I Produttiva Commerciale Per Servizi Comprensoriali	PRASI	I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	21,00	
ZONA II Servizi Collettivi	PRASI	I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	24,00	

CONSIDERATO INFINE:

-CHE la Regione Marche con decreti del *vice Commissario Delegato per gli interventi della ricostruzione*, previa acquisizione delle necessarie indicazioni di questo Comune, ha perimetrato ai sensi dell'*Ordinanza n.25 del Commissario del Governo per la Ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24.8.2016*, n.7 centri e nuclei storici di particolare interesse e maggiormente danneggiati dagli eventi sismici; precisamente:

1. Frazione Piedilama, perimetrazione approvata con Decreto n.17 del 12.03.2018;
2. Frazione Capodacqua, perimetrazione approvata con Decreto n.18 del 12.03.2018;
3. Frazione Pretare, perimetrazione approvata con Decreto n.19 del 12.03.2018;
4. Arquata Capoluogo, perimetrazione approvata con Decreto n.20 del 12.03.2018;
5. Frazione Tufo, perimetrazione approvata con Decreto n.21 del 12.03.2018;
6. Frazione Pescara del Tronto, perimetrazione approvata con Decreto n.22 del 12.03.2018;
7. Frazione Vezzano, perimetrazione approvata con Decreto n.23 del 12.03.2018;

-CHE per detti centri e nuclei comunali all'interno delle aree perimetrare dovranno essere predisposti ed approvati, come previsto dal c.1 della citata Ordinanza Commissariale n.25/2018 i piani attuativi;

-CHE il c.4 della medesima Ordinanza Commissariale prevede che fino all'approvazione non è autorizzata la realizzazione di alcun intervento diretto su edifici, aggregati o infrastrutture ubicati all'interno del perimetro individuato;

RITENUTO pertanto non edificabili, fino all'approvazione dei piani attuativi, le aree perimetrare ai sensi dell'*Ordinanza n.25 del Commissario del Governo per la Ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24.8.2016* ed individuate nei decreti sopra indicati;

VISTO il D.Lgs. n.504 del 1992 e successive modiche ed integrazioni, concernente il "Riordino delle finanze degli Enti Territoriali", al Titolo I, Capo I, disciplina l'imposta Comunale sugli Immobili;

VISTO il Regolamento comunale IUC approvato con Deliberazione C.C. N. 15 del 08/09/2014 e modificato con deliberazione C.C. n. 9 del 30/04/2014;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTA la normativa vigente in materia.

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente, corredato dal parere espresso, per quanto di competenza, dal Responsabile del Servizio Finanziario, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa del Segretario Comunale;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

Per le motivazioni in premessa esposte che qui si intendono integralmente riportate,

NELLE MORE dell'approvazione di una Variante generale al PRGC che recepisca nella zonizzazione la situazione attuale post-sisma del territorio Comunale e la reale possibilità edificatoria delle aree interessate, di applicare un abbattimento sui valori unitari di riferimento stabiliti per la determinazione del valore venale delle aree edificabili relativi al calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) con Deliberazione di G.M., n.13 del 18.02.2010 ;

DI QUANTIFICARE detto abbattimento per le aree di cui sopra nella misura del 50% dei valori unitari stabiliti con la sopraindicata deliberazione G.M. n.13/2010, in considerazione della grave crisi generale del mercato immobiliare che riguarda l'intera Nazione, dei valori unitari applicati nelle pochissime compravendite di immobili ubicati nel territorio comunale e dall'incertezza del mercato immobiliare locale dovuta alla grave situazione creatasi dopo la devastazione provocata dal sisma;

DI PRECISARE CHE l'abbattimento del 50% dei valori unitari non si applica per le aree edificabili ricadenti all'interno del "Piano Regolatore delle Aree e dei nuclei di Sviluppo Industriale (PRASI): agglomerato di Arquata del Tronto" per le motivazioni in premessa indicate;

DI UTILIZZARE ai fini del calcolo dell'imposta municipale ICI i valori unitari di riferimento stabiliti con deliberazione G.M. n.13/2010 corrispondenti alle aree non urbanizzate e con oneri per l'adattamento dei terreni, decurtati dell'abbattimento del 50%, ad eccezione delle aree ricadenti all'interno del PRASI, che si riportano nel seguente prospetto riepilogativo:

Zona Omogenea	Strumento Urbanistico	Indice	Valore Venale Euro/Mq.
B	P.R.G.C.	I.F.: 1,50 mc/mq	13,50
C1	P.R.G.C.	I.T.: 0,80 mc/mq	2,81
C2	P.R.G.C.	I.T.: 1,50 mc/mq	5,27
C3	P.R.G.C.	I.T.: 2,00 mc/mq	7,02
C4	P.R.G.C.	I.T.: 0,50 mc/mq	1,76
D	P.R.G.C.	I.F.: 3,00 mc/mq I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	4,50
ZONA I Produttiva Commerciale Per Servizi Comprensoriali	PRASI	I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	21,00
ZONA II Servizi Collettivi	PRASI	I. di C. max SC/SF ½ mq/mq.	24,00

Di dare mandato all'Ufficio Tributi affinché provveda alla pubblicazione del presente atto nei modi e nei tempi di legge, attraverso l'inserimento nel Portale del Federalismo Fiscale.

Infine la Giunta Comunale, con separata ed unanime votazione

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO: D.Lgs. n.504/1992 e successive modiche ed integrazioni – Riduzione del 50% del valore venale delle aree fabbricabili a seguito del sisma del 24 agosto 2016.

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267:

Arquata del Tronto, li 29.03.2019

Parere di regolarità tecnica: favorevole
Geom. Mauro Fiori

Arquata del Tronto, li 29.03.2019

Parere di regolarità contabile: favorevole
Dott. Sassù Giovanni

Arquata del Tronto, li 29.03.2019

Visto di conformità dell'azione amministrativa
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Serafina Camastra

Approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to PETRUCCI ALEANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr.ssa Camastra Serafina

Il sottoscritto, incaricato del servizio pubblicazione, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale il giorno 03-04-2019 per rimanervi per quindici giorni consecutivi;
- E' stata comunicata con lettera n. 4207 in data 03-04-2019 ai Signori Capigruppo consiliari:
- E' stata comunicata al Signor Prefetto con lettera n. del ai sensi dell'Art.135 c.2, D.Lgs n. 267/2000.
- E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Dalla Residenza Comunale, li

L'INCARICATO DEL SERVIZIO
Dott. Villonio Tommaso Daniele

timbro

Petrucci Martina

Il sottoscritto, incaricato del servizio pubblicazione, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' immediatamente esecutiva il giorno
- E' divenuta esecutiva il giorno a seguito del decorso di 10 giorni dalla pubblicazione.
- E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 03-04-2019 al 18-04-2019

E' copia conforme all'originale.

ARQUATA DEL TRONTO

L'INCARICATO DEL SERVIZIO
F.to Dott.Villonio Tommaso Daniele

F.to Petrucci Martina

NOTE