



COMUNE DI CASTIGNANO
(Provincia di Ascoli Piceno)

COPIA DI DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

UFFICIO TECNICO

N. 133 DEL 13-05-2021

Oggetto: LIQUIDAZIONE COMPENSI COMMISSIONE PER LA REVISIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU AI SENSI DELL'ART. 5 DEL DLGS 504/1992 E DELL'ART. 13 COMMA 3 DEL DL 201/2011 CONVERTITO IN L. 214/2011

L'anno duemilaventuno addì tredici del mese di maggio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO CHE con Deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 07/09/2010 sono stati determinati i valori venali delle aree edificabili del comune di Castignano;

PRESO ATTO del mutamento delle condizioni che hanno portato alla determinazione dei precedenti valori venali delle aree edificabili e considerato il particolare periodo di crisi economica che interessa il territorio del Comune di Castignano, l'Amministrazione Comunale, al fine di mantenere la parità di trattamento fra i vari contribuenti, ha ritenuto necessario procedere alla revisione dei valori venali delle aree edificabili per limitare altresì il potere di accertamento del comune;

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- *il comma 738, a mente del quale "... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ...",*
- *il comma 741, lett. d) a mente del 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";*
- *il comma 746 a mente del quale "... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...";*

PRECISATO CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 26/06/2020 ad oggetto: "Regolamento per l'applicazione della nuova IMU", si stabiliva che:

[...]"8. I terreni sui quali risultino edificati volumi catastalmente censiti come:

- a. fabbricati in corso di costruzione;
- b. fabbricati in corso di definizione;
- c. unità collabenti

sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, ed alla loro iscrizione catastale quali unità immobiliari iscritte in categoria ordinaria o speciale, come terreni non edificati soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici ai sensi del precedente periodo." [...]

CONSIDERATO l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui "... 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 ...”;

ATTESO CHE:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 09/04/2020 ad oggetto: “Revisione dei valori venali delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imu, ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. n. 504/1992 e dell'art. 13, comma 3 del d.l. n. 201/2011, convertito in legge n. 214/201 - atto di indirizzo.”, è stato deliberato quanto segue:

[...] “DI PROCEDERE alla costituzione di un Gruppo di Lavoro per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai sensi dell’art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e dell’art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011 e di incaricare il responsabile di provvedere alla nomina dei componenti del suddetto gruppo di lavoro;

DI DARE ATTO CHE il gruppo di lavoro durerà in carica fino alla conclusione dei lavori e che i componenti possono essere sostituiti in caso di dimissioni od impossibilità di svolgere l’incarico sopra individuato, utilizzando gli elenchi già inviati dai competenti ordini professionali;

DI DARE ATTO CHE i valori determinati dal gruppo di lavoro suddetto verranno recepiti ed approvati dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione, ai sensi dell’art. 11 del Regolamento per la disciplina dell’Imposta Unica Comunale (IUC), relativo alla disciplina dell’IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 08/09/2014;”[...]

DI DARE MANDATO al Responsabile dell’Ufficio Tecnico, quale Responsabile del procedimento a norma dell’art.6, L.241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, all’esecuzione al presente atto;”[...]

con determinazione del responsabile dell’u.t.c. n. 16 del 14/01/2021, è stato determinato:

- *[...] “DI NOMINARE il Gruppo di Lavoro per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai sensi dell’art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e dell’art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011, come segue:*
 - 1) Dott.ssa Silvia Roberta Vallorani, Responsabile del Servizio tributi del Comune di Castignano, con le mansioni di Presidente;*
 - 2) Arch. Martina Butteri, Responsabile dell’ufficio tecnico comunale del Comune di Castignano;*
 - 3) Arch. Barbara Pasqualini, Istruttore Direttivo Tecnico dell’ufficio tecnico comunale del Comune di Castignano;*
 - 4) Dott. ssa Carla Gabrielli, consulente esterno tributaria;*
 - 5) Geom. Angelo Crescenzi iscritto all’Ordine dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 688;*
 - 6) Geom. Cromwell Manaloto iscritto all’Ordine dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1187;*

DI DARE ATTO CHE il gruppo di lavoro durerà in carica fino alla conclusione dei lavori e che i componenti possono essere sostituiti in caso di dimissioni od impossibilità di svolgere l’incarico sopra individuato, utilizzando gli elenchi già inviati dai competenti ordini professionali;

DI DARE ATTO CHE i valori determinati dal gruppo di lavoro suddetto verranno recepiti ed approvati dalla Giunta Comunale, con propria deliberazione Giunta Comunale n.70 del 07/09/2010 e successive modificazioni ed integrazioni;

DI DARE ATTO che:

- *a favore di ciascun componente esterno all’Ente è previsto un rimborso € 50,00 onnicomprensivi indipendentemente dal numero delle sedute che verranno effettuate;*
- *la somma relativi ai rimborsi sopra richiamati pari ad € 100,00, trova copertura finanziaria al CAP 198/0 (cod. di bilanc. 01.06-1.03.02.11.004);” [...]*

- in data 25/02/2021, il gruppo tecnico di lavoro, si è riunito presso la sede comunale, per la revisione dei valori venali delle aree edificabili;

CONSIDERATO CHE:

- il Gruppo di Lavoro ha svolto un'attività molto complessa ed articolata, riesaminando nell'insieme il lavoro fatto in precedenza e rivedendo tutti i singoli valori attribuiti nell'anno 2010 alle aree;
- il Gruppo di Lavoro di Lavoro, tenuto conto della situazione socio economica del territorio e della crisi del mercato immobiliare, ha ridotto tutti i valori venali dei terreni edificabili relativi alle aree residenziali, industriali e direzionali – commerciali;
- a seguito della sopracitata riunione, il geom. Angelo Crescenzi e il geom. Cromwell Manaloto, con prot. comunale n. 1827 del 12/03/2021, hanno trasmesso la relazione ad oggetto: "Revisione dei Valori Venali delle Aree Edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU ai sensi dell'art. 5 del D.lgs n. 504/1992 e dell'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011 – COMUNE DI CASTIGNANO", ritenendo di diminuire i valori deliberati con deliberazione di giunta comunale n. 77 del 2010 nella misura minima del 50%;

EVIDENZIATO CHE con Deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 23/03/2021 è stato deliberato:

[...] "DI PRENDERE ATTO della relazione del Gruppo di Lavoro, relativa ai valori venali delle aree edificabili ai fini dell'applicazione IMU ai sensi dell'art. 5 del D.lgs n. 504/1992 e dell'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011;

DI APPROVARE la nuova tabella di valorizzazione delle aree edificabili, attribuendo ai valori venali in essa contenuti decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2021, come di seguito specificata:

Zona Omogenea	Destinazione	i/f – mc/mq	€/mq
Completamento B3	Residenziale	3,00	30,00
Completamento B2	Residenziale	1,50	20,00
Espansione C1 e (P.E.E.P.)	Residenziale	1,00	15,00
Espansione C2 – CR	Residenziale	0,75	10,00
Espansione C3	Residenziale	2,00	25,00
Espansione C4 - C5	Residenziale	1,50	20,00
Industriali/artigianali D1 – D3A-B e P.I.P.	Produttive	2,00	5,00
Industriali/artigianali D2 – D3C	Produttive	2,50	10,00

DI DARE ATTO che i valori così come definiti ed approvati con la presente, hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

DI INCARICARE il servizio tributi di dare applicazione alla presente deliberazione per tutti gli atti di propria competenza, inerenti alle funzioni di controllo e di accertamento per l'imposta municipale propria;" [...]

ATTESO CHE l'impegno contabile è stato iscritto con la succitata determinazione del responsabile dell'area tecnica e che quindi nulla osta alla liquidazione dei compensi di cui sopra;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 109 comma 2 del D.Lgs. 267/2000 TUEL, con provvedimento sindacale n. 16 del 07/06/2019, sono state conferite alla sottoscritta le funzioni di responsabile del servizio ai sensi dell'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs. 267/2000 TUEL;

- la scrivente P.O., anche in qualità di responsabile del procedimento, dichiara sotto la propria personale responsabilità di non trovarsi in situazioni di conflitto e/o incompatibilità ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 190/2012 e s.m.e.i e del vigente Piano di prevenzione della corruzione;

VISTO il D.Lgs 18/08/2000 nr. 267 di approvazione del Testo Unico sugli Enti Locali;

VISTO il Bilancio 2021/2023;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente regolamento di contabilità;

Per tutto quanto sopra

DETERMINA

DI APPROVARE la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI LIQUIDARE l'importo di € 100,00, quale quota spettante ai commissari del tavolo tecnico relativo alla revisione dei valori venali delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come di seguito specificato:

NOMINATIVO	IMPORTO €	CAPITOLO
Geom. Angelo Crescenzi	€ 50,00	198
Geom. Cromwell Manaloto	€ 50,00	198

DI IMPUTARE la spesa derivante dal presente atto pari ad € 100,00 al cap. 198, imp. 13/2021 del Bilancio 2021/2023;

DI DARE MANDATO all'ufficio ragioneria alla emissione del mandato di pagamento in favore dei professionisti;

DI DARE ATTO che la presente determinazione vada pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ente per 15 gg. Consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Si dà atto che la presente determinazione, non comportando impegno di spesa a carico del bilancio comunale, non è sottoposta alla prescritta attestazione del responsabile del servizio finanziario e, pertanto, risulta immediatamente esecutiva.

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Arch. Martina Butteri

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line sul sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 09-06-2021 al 24-06-2021 con numero 483

Castignano, li 09-06-2021

Il Responsabile del Servizio Albo Pretorio on line
F.to: Dott.ssa Stefania Sorrentino