



COMUNE DI CASTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

COD. 44/012

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 26 del Reg. Data 23-03-2021

Oggetto:	APPROVAZIONE DELLA REVISIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU AI SENSI DEL'ART. 5 DEL DLGS 504/1992 E DELL'ART. 13 COMMA 3 DEL DL 201/2011 CONVERTITO IN
-----------------	--

L'anno duemilaventuno, il giorno ventitre del mese di marzo alle ore 17:15, in videoconferenza mediante collegamento whatsapp, in attuazione della disciplina per lo svolgimento delle sedute di giunta comunale in modalità telematica a seguito dell'emergenza covid-19, disposta con provvedimento sindacale n. 3 del 30/03/2020, in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si é riunita la Giunta comunale nelle persone dei signori:

POLINI FABIO	SINDACO PRO TEMPORE	P
FIORAVANTI ANDREA	VICE SINDACO	P
CIABATTONI PIERLUIGI	ASSESSORE	P

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il vice segretario DR.STEFANIA SORRENTINO.

Il Sindaco si allontana dall'aula. Il numero dei presenti pasa a due

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il sig. POLINI FABIO nella sua qualità di Sindaco ed invita la Giunta comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta n. 23 del 16/03/2021 del responsabile dell'ufficio tecnico che qui di seguito integralmente si riporta:

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. 214/2011 - atto di indirizzo.", è stato deliberato quanto segue:

"1) 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;

2) 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;

3) 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;"[...]

6) 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 nominato 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, formato da dipendenti del Comune e professionisti esterni, in possesso dei requisiti e della competenza necessaria, a garanzia della trasparenza, equità ed imparzialità dell'azione amministrativa;
- 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%;

RITENUTO PERTANTO, tenuti conto della relazione di cui sopra, dover rideterminare i valori venali ai fini IMU, in riferimento alle zone del Piano Regolatore Generale adeguato al PPAR del Comune di

Castignano, approvato con Decreto n. 2 del 29/04/2013 dal Commissario ad acta Dott. Arch. Massimiliano Marchesini nel seguente modo:

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

RITENUTO PERTANTO di prendere atto della relazione del Gruppo di Lavoro, e di approvare la nuova tabella di valorizzazione delle aree edificabili, sopra riportata, attribuendo ai valori venali in essa contenuti decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2021;

VISTA la Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

VISTO il D.Lgs. 267/2000, Testo Unico Enti Locali;

VISTO il Regolamento Comunale IMU;

PROPONE

1. DI RITENERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. 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;
3. 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

4. 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;

5. 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;
6. DI DARE alla presente deliberazione la massima diffusione, anche mediante la sua pubblicazione sul sito del comune, affinché i contribuenti possano averne conoscenza.

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Arch. Martina Butteri

Ritenuto di approvare e fare propria la surrichiamata proposta in considerazione delle motivazioni espresse;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000, dal responsabile dell'ufficio tecnico urbanistica in ordine alla regolarità tecnica dell'atto in esame;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000, dal responsabile dell'ufficio ragioneria in ordine alla regolarità contabile dell'atto in esame;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visto il vigente statuto;

Ad unanimità dei voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- di approvare e fare propria la proposta del responsabile dell'ufficio tecnico relativa a " APPROVAZIONE DELLA REVISIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU AI SENSI DEL'ART. 5 DEL DLGS 504/1992 E DELL'ART. 13 COMMA 3 DEL DL 201/2011 CONVERTITO IN LEGGE N214/2011." che qui si intende integralmente riportata ad ogni effetto di legge;

DI RITENERE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;

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;

DI DARE alla presente deliberazione la massima diffusione, anche mediante la sua pubblicazione sul sito del comune, affinché i contribuenti possano averne conoscenza.

- di dare mandato al responsabile dell'ufficio proponente quale responsabile del procedimento a norma dell'art. 6 della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, di dare esecuzione al presente atto;

- di comunicare l'assunzione del presente atto, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, e, se di competenza, al Prefetto di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 135 comma 2 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

- di dichiarare, con successiva e separata votazione unanime, il presente atto immediatamente esecutivo ad ogni effetto di legge ai sensi dell'art.134, comma 4 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267/2000).

Il presente verbale viene così sottoscritto.

F.to: IL PRESIDENTE	F.to: IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
POLINI FABIO	DR.STEFANIA SORRENTINO

=====

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesata deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line sul sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, dal 13-04-2021 al 28-04-21 con numero 302

La stessa viene contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000

Li 13-04-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to: DOTT.SSA CAPASSO

PINA

=====

ESECUTIVITA'

- ☐ La presente deliberazione in data 23-03-2021 è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000
 - ☐ La presente deliberazione sarà esecutiva dopo il 10^ giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. n. 267/2000
- =====