



CITTÀ DI AGROPOLI

(Provincia di Salerno)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Copia

n° 275 del 19.08.2015

OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.

L'anno duemilaquindici il giorno DICIANNOVE del mese di AGOSTO alle ore 12,45 nella Casa Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, composta da:

	Francesco Alfieri	Sindaco
Dott.	Adamo Coppola	Vice Sindaco
Sig.	Gerardo Santosuosso	Assessore
Sig.	Francesco Crispino	Assessore
Avv.	Eugenio Benevento	Assessore
Sig.	Massimo La Porta	Assessore

Risultano assenti : BENEVENTO.

Assume la presidenza il Sindaco Avv. Francesco Alfieri.

Partecipa il v. Segretario Vicario dott. Eraldo Romanelli.



CITTÀ DI
AGROPOLI

AREA TECNICA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Proposta di deliberazione di Giunta Comunale

Proponente: SINDACO - ASSESSORE COPPOLA

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'art. 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 2014 ha introdotto l'applicazione, a partire dal 2012, dell'imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'ICI;
- la base imponibile dell'IMU, con riferimento alle aree edificabili è costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 5 commi 5 e 6 del dlgs 504/1992;

VISTO l'articolo 36 comma 2 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 con cui viene stabilito che "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";

VISTO il "Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U)", approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 29/10/2012;

CONSIDERATO, pertanto, che ai sensi delle disposizioni normative vigenti, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali possono essere considerate aree edificabili:

1. le aree inedificate o aree vergini;
2. le aree in corso di edificazione, intendendosi come tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - a. utilizzazione edificatoria dell'area;
 - b. demolizione del fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - c. interventi di recupero ai sensi art. 31 comma 1 lett. c), d), e) della Legge 457/78;
3. aree che, pur non risultando edificabili in base allo strumento urbanistico generale, lo sono diventate a seguito di variante puntuale, ai fini produttivi (pratiche presentate al SUAP);
4. le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica ed edilizia residenziale;

CONSIDERATO CHE non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

1. le aree pertinenziali di fabbricati;
2. aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire;
3. le aree destinate a verde pubblico;
4. le aree possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono attività agricola a titolo principale;

CONSIDERATO CHE ai sensi dell'articolo 15 del regolamento comunale, nonché delle fonti normative, della prassi e della giurisprudenza, la base imponibile dell'I.M.U. per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al primo 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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO di stabilire i valori di riferimento per la determinazione della base imponibile IMU per le aree edificabili, tenuto conto dell'attuale strumento urbanistico e dell'andamento dei valori di mercato degli immobili;

RITENUTO inoltre, di stabilire:

- a. il valore assegnato alle aree edificabili all'interno delle aree con destinazione produttiva, non ancora oggetto di piano urbanistico attuativo approvato (P.I.P.) e/o delle necessarie opere di infrastrutturazione primaria, prevedendo una riduzione dei valori di stima nella misura del 15%;
- b. il valore assegnato alle aree edificabili ricadenti all'interno delle zone omogenee C, la cui edificazione presuppone la redazione di un piano urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, ...) non ancora approvato, prevedendo una riduzione dei valori di stima nella misura del 50%;
- c. il valore assegnato alle aree edificabili ricadenti all'interno delle zone omogenee Turistiche, la cui edificazione presuppone la redazione di un piano di lottizzazione turistica non ancora approvato e/o l'attivazione della procedura presso il SUAP (sportello unico attività produttive) non ancora definita, prevedendo una riduzione dei valori di stima nella misura del 20%;

DATO ATTO che, per consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte di Cassazione, *"il provvedimento adottato in proposito dall'ente, pur non avendo natura imperativa, è tuttavia assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente analogamente al c. d. redditometro"*;

RITENUTO che tale efficacia retroattiva consente al Comune di utilizzare i valori al fine di accertare l'imposta evasa per le annualità di imposizione ancora perseguibili, con la precisazione che, per ulteriore e costante orientamento e prassi e giurisprudenza, l'aspetto sanzionatorio assume rilievo limitatamente a casi di omessa dichiarazione;

ACCERTATA, dunque, la possibilità di far retroagire i valori determinati per l'annualità 2015 alle annualità precedenti, appare equo decurtarli del tasso di svalutazione, applicando a ritroso, i diminuzioni, i relativi coefficienti ISTAT di ciascun anno così di seguito indicati:

ANNI	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Coeff. Svalutazione (variazione percentuale rispetto anno precedente)	-	-0,7	0,6	2,2	3,2	2,2
Svalutazione per anno rispetto al 2015 (base 100)	100	100,70	100,10	97,90	94,77	92,69

VISTO il D.lgs. n. 32 del 26.01.01 recante disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti a norma dell'art. 16 della Legge 212 del 27.07.00, concernente lo Statuto del contribuente;

CONSIDERATI in particolare gli artt. 6 e 7 del suddetto decreto che fanno riferimento all'obbligo di motivazione degli atti impositivi e all'obbligo di allegazione quando la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal trasgressore;

VISTA la perizia di stima elaborata dal tecnico incaricato;

VISTO il T.U.E.L.;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di **PRENDERE ATTO** dei criteri citati in premessa per l'individuazione delle aree fabbricabili sulla base delle disposizioni normative, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali;

2. di **DETERMINARE**, per gli anni a partire dal 2015 fino a nuovo aggiornamento, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale, come da stima predisposta dal tecnico incaricato che, allegata alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante;
3. di **APPLICARE** retroattivamente i valori determinati per l'annualità 2015 alle annualità precedenti, opportunamente decurtarli del tasso di svalutazione, applicando a ritroso, i diminuzione, i relativi coefficienti ISTAT di ciascun anno così come specificati:

ANNI	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Coeff. Svalutazione (variazione percentuale rispetto anno precedente)	-	-0,7	0,6	2,2	3,2	2,2
Svalutazione per anno rispetto al 2015 (base 100)	100	100,70	100,10	97,90	94,77	92,69

4. di **STABILIRE**:
 - a. per le aree edificabili ricadenti nel piano urbanistico generale, comprese all'interno delle aree con destinazione produttiva non ancora oggetto di piano urbanistico attuativo approvato (P.I.P.) e/o delle necessarie opere di infrastrutturazione primaria, una riduzione del 15%;
 - b. per le aree edificabili ricadenti all'interno delle zone omogenee C la cui edificazione presuppone la redazione di un piano urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, ...) non ancora approvato, prevedendo una riduzione dei valori di stima nella misura del 50%;
 - c. il valore assegnato alle aree edificabili ricadenti all'interno delle zone omogenee Turistiche, la cui edificazione presuppone la redazione di un piano di lottizzazione turistica non ancora approvato e/o l'attivazione della procedura presso il SUAP (sportello unico attività produttive) non ancora definita, prevedendo una riduzione dei valori di stima nella misura del 20%;
5. di **DARE ATTO** che i valori approvati con la presente deliberazione sono stati definiti ai soli fini indicativi per il versamento dell'IMU e non hanno valore vincolante né per il Comune né per il contribuente; quest'ultimo in presenza di elementi oggettivi, che è in grado di dimostrare, può stabilire valore diversi con riferimento alla propria area;
6. di **PRENDERE ATTO** che i valori indicati nella perizia di stima riportata nell'allegato, facente parte integrante del presente deliberato, entrano in vigore con decorrenza 01.01.2015;
7. di **DEMANDARE** al responsabile del procedimento gli adempimenti conseguenti e successivi alla presente deliberazione;

Con separata unanime votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

Agropoli, lì 19/05/2015

L'Assessore
alle Politiche Economiche e Finanziarie
Dott. Adamo Coppola

Il Sindaco
Avv. Francesco Alfieri

PARERE TECNICO : Il Responsabile dell'Area Tecnica Assetto ed Utilizzazione del Territorio VISTA la proposta di cui sopra, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TU delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267; per quanto riguarda la sola regolarità tecnica, esprime parere FAVOREVOLE.

Data 19/08/2015

Il Responsabile del Servizio
f.to Ing. Agostino Sica

PARERE CONTABILE: Il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria.

VISTA la proposta di cui sopra, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE. LL. approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla sola regolarità contabile, esprime parere FAVOREVOLE.

Data 19/08/2015

Il Responsabile del Servizio
F.to Biagio Motta



CITTÀ DI
AGROPOLI

AREA TECNICA ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ALL'AREA DEI SERVIZI FINANZIARI

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU.
PERIZIA DI STIMA**

Premessa

Prima di procedere alla valutazione della aree fabbricabili riferita all'anno 2015, si ritiene di illustrare e richiamare brevemente l'assetto normativo attuale e gli atti comunali fin qui approvati con i quali sono stati adottati gli strumenti necessari per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Con l'art. n. 59 del D.Lgs. n. 446/1997 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta (comunale sugli immobili) sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso".

Il comune di Agropoli ha recepito il sopraccitato Decreto Legislativo (gli articoli n. 52 e n. 59) con l'approvazione del "*Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U)*", approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 29/10/2012.

L'articolo 15 del regolamento sopra richiamato, prevede che il Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, il tutto per agevolare il contribuente oltre che per ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'imposta in oggetto (imposta istituita a partire dal 1993 e chiamata in precedenza ICI), laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, 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."

Fino ad oggi da parte del Comune di Agropoli non sono stati approvati atti o si è provveduto alla valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili. Ora si è ritenuto opportuno determinarne i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU anche per quanto riguarda gli anni futuri. La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: "il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita".

La relazione in oggetto, verrà effettuata analizzando le zone omogenee dello strumento urbanistico vigente.

SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA

Alla luce di quanto sopra detto, lo scopo della presente analisi tecnico-estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno dello strumento urbanistico generale del Comune di Agropoli, ossia il Programma di Fabbricazione.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1) procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Programma di Fabbricazione (PdF).

2) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice che tenga conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, come sarà meglio esposto nella parte seguente della presente.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto:
 - o della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
 - o dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
 - o della destinazione d'uso consentita;
 - o di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
 - o dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, geologica, ecc.
 - o dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di Permesso di Costruire, ecc.);
 - o dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile o di un'area fabbricabile:

- la stima sintetica, basata sulla comparazione che “consiste nella determinazione del valore di un immobile o di un'area fabbricabile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- la stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno fabbricabile come “un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio”. Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente di una maggior specificazione; infatti: “il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale»”. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue aspetti che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione, la stima sintetica infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole. Per contro la stima analitica si basa su parametri di difficile valutazione, come quelli relativi ai costi.

METODO DI STIMA

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza entrambi i metodi di stima sopra indicati, incrociando e confrontando i prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato, desunti dal mercato immobiliare (associazioni immobiliari), e dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), ai quali applicare l'indice di edificazione distinto per zona omogenea di PdF, e la percentuale di incidenza del suolo.

Potenzialità edificatoria

L'indice che tiene conto della potenzialità edificatoria dell'area per quanto concerne l'edificazione residenziale è l'indice di densità fondiaria (espresso come indice di edificabilità espresso nel volume costruibile in mc. per ogni mq. di superficie edificabile), mentre per quanto concerne l'edificazione non residenziale è il rapporto massimo di copertura (espresso in percentuale tra l'area della superficie coperta e la superficie del lotto).

Ci sono altresì ulteriori parametri e indici edilizi che influiscono sull'utilizzo edificatorio dell'area, che ovviamente influenzano il valore della stessa.

Riduzioni o incrementi per situazioni particolari

Esistono situazioni urbanistiche, tecniche, legali, che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione/diminuzione o un aumento del valore di riferimento.

Vi sono in questa categoria:

- a. gli oneri per eventuali lavori straordinari di adattamento del terreno o delle aree oggetto di edificabilità;
- b. la presenza di infrastrutture primarie e secondarie;
- c. la presenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, geologici, sismici, ecc. che incidono effettivamente sul valore delle aree.

DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

In base a quanto sopra indicato e dalla relativa documentazioni, si è potuto ricavare un valore medio di proposta di vendita di aree fabbricabili come indicato nella tabella A che segue:

* la tabella è depositata presso l'Ufficio di Segreteria

La Giunta comunale

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Dato atto che su tale proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri, del Responsabile del Servizio, in ordine alla sola regolarità tecnica, del Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs n.267/2000;

Ad unanimità di voti legalmente resi ed accertati

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta il cui testo si intende qui integralmente riportato.

Con separata votazione, a voti unanimi, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to Avv. Francesco Alfieri

L' ASSESSORE ANZIANO
f.to Sig. Gerardo Santosuosso

IL V. SEGRETARIO VICARIO
f.to dott. Eraldo Romanelli

Copia della presente deliberazione è stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio:

Agropoli, li 03/09/2015

IL MESSO COMUNALE

f.to D'APOLITO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, giusta relazione del Messo Comunale, che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line, in data odierna per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Agropoli, li 03/09/2015

Il Dirigente
f.to dott. Eraldo Romanelli