

COMUNE DI MERCATELLO SUL METAURO

Provincia di Pesaro e Urbino

Cod. 41025

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 91 del Reg. Data 21-11-2012

Oggetto:	AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI PER ACCERTAMENTO I.M.U.
-----------------	--

L'anno duemiladodici il giorno ventuno del mese di novembre alle ore 10:00, nella sede Comunale, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

PISTOLA GIOVANNI	SINDACO	P
SACCHI FERNANDA	ASSESSORE	P
GOSTOLI EMANUELE	ASSESSORE	P
BERNARDINI LUCA	ASSESSORE	P

Presenti n. 4

Assenti n. 0

Partecipa il Segretario Signora SPECCHIA MARIA GABRIELLA

Il Presidente Signor PISTOLA GIOVANNI in qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

PREMESSO:

CHE la fonte normativa circa la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili trae origine dal D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, che recita: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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 le medesime caratteristiche.”*;

VISTO il *“Regolamento per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili”* approvato con deliberazione di C.C. n. 17 del 25/03/1999, modificato ed integrato con deliberazione di C.C. n. 33 del 31/03/2000 tenuto conto delle decisioni del Co.Re.Co. di Ancona e successivamente modificato con deliberazione di C.C. n. 7 del 23/03/2001, da ultimo riapprovato con deliberazione di C.C. n. 11 del 31/03/2003, ed in particolare l'art. 6 che recita:

1. *Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel 5 comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile ... (omissis)...*;
2. *La deliberazione di cui al comma precedente può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente;*
3. *Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta da apposita Commissione composta dal: Responsabile Area Tecnica; Responsabile Area Contabile; Responsabile procedimenti Ufficio Tecnico; Responsabile procedimenti Ufficio Tributi;*
4. *Il valore delle aree viene definito rapportandolo alla potenzialità edificatoria, nell'ambito della delimitazione del territorio comunale: a) in base alle destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G.; b) nelle diverse aree all'interno delle varie zone omogenee in base ai parametri urbanistici, alla situazione di fatto ed allo stato di attuazione dei piani attuativi;*

ATTESO che per l'anno 2006, la Commissione di cui al comma 3 del sopraccitato art. 6 del Regolamento comunale I.C.I. ha ritenuto, stante la particolarità del mercato immobiliare locale tendenzialmente portato alla valutazione degli edifici e pertanto inglobando in questa il valore delle aree edificabili, di ricavare il valore delle aree fabbricabili come quota parte del valore del fabbricato in essa edificabile, in funzione dei seguenti prezzi di riferimento e percentuali di incidenza:

- prezzo di riferimento a metro quadrato di superficie utile lorda per edifici su aree a destinazione residenziale euro/mq. 590,00;
- prezzo di riferimento a metro quadrato di superficie utile lorda per edifici su aree a destinazione produttiva euro/mq. 220,00;
- 6% del valore del fabbricato per le aree da urbanizzare o in corso di urbanizzazione individuate dallo strumento urbanistico vigente e/o per le quali è stata stipulata apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 13% del valore del fabbricato per le aree urbanizzate per le quali le opere di urbanizzazione sono state totalmente collaudate e prese in consegna dal comune e/o

dai rispettivi enti gestori;

CHE con deliberazione di G.C. n. 53 del 26/04/2007 i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2007 della percentuale del 2,00 %;

CHE con deliberazione di G.C. n. 52 del 28/04/2008 i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2008 della percentuale del 1,70 %;

CHE con deliberazione di G.C. n. 38 del 23/04/2009 i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2009 della percentuale del 3,20 %;

CHE con deliberazione di G.C. n. 44 del 27/04/2010 i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2010 della percentuale del 0,70 %;

CHE con deliberazione di G.C. n. 38 del 28/04/2011 i suddetti valori sono stati aggiornati per l'anno 2011 della percentuale del 1,60 %;

VISTI gli artt. 8 e 9 del d.Lgs. 14/03/2011, n.23 "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" costitutivo dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), e dell'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n.201, convertito con modificazioni con la legge 22/12/2011, n.214;

CHE tale normativa anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica, a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i Comuni del territorio nazionale fino al 2014;

CHE l'applicazione a regime dell'imposta municipale unica è fissata al 2015;

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.37 del 31/10/2012, di approvazione del regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.);

VISTO in particolare l'art.12, comma 2 del sopraccitato regolamento comunale che testualmente recita: "La determinazione dei valori da parte del Comune, è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni";

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n.38 del 31/10/2012 di determinazione delle aliquote e detrazioni per l'applicazione dell'imposta municipale unica per l'anno 2012;

CHE occorre pertanto provvedere a determinare i valori venali delle aree edificabili al fine di permettere ai contribuenti il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2012;

RITENUTO opportuno confermare il metodo di calcolo già adottato ai fini I.C.I. per la determinazione del valore delle aree fabbricabili;

VISTO che è opportuno aggiornare i valori mediante l'applicazione degli indici nazionali annuali ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati che per l'anno 2011 è pari al 2,70 % rispetto all'anno precedente, come segue:

residenziale valore base anno 2011 = euro 646,21

produttivo valore base annuo 2011 = euro 240,95

residenziale valore base anno 2012 = valore base anno 2011 x 1,027 = euro 663,66

produttivo valore base annuo 2012 = valore base anno 2011 x 1,027 = euro 247,46

VISTO che il valore delle singole aree è determinabile applicando la seguente formula:

Superficie dell'area x indice di fabbricabilità = Volume edificabile : altezza media di piano (h 3,00 residenza; h 5,00 produttiva) = Superficie utile lorda x prezzo di riferimento (euro 663,66 residenza; euro 247,46 produttiva) = Valore del fabbricato x percentuale di incidenza (0,06 non urbanizzata; 0,13 urbanizzata) = Valore del terreno

: *Superficie dell'area = Valore del terreno al Mc.*;

CHE il vigente P.R.G. suddivide il territorio edificabile come segue, con i rispettivi indici di fabbricabilità:

Zone B di completamento:

B1	if 1,50 mc/mq
B1a	if 0,80 mc/mq
B2	if 1,20 mc/mq

Zone C di espansione:

C1	if 0,80 mc/mq
C1/EEP	if 1,00 mc/mq
C4	if 1,30 mc/mq
C5	if 1,20 mc/mq
C6	if 1,00 mc/mq
C7	if 0,60 mc/mq

Zone D produttive

D1 res.	if 0,30 mc/mq
D1 pro.	if 2,30 mc/mq
D2	if 3,00 mc/mq
D6	if 1,00 mc/mq

VISTO che per il periodo soggetto a verifica di imposta (fino al quinto anno antecedente la scadenza della denuncia e specificamente dall'anno 2007) è necessario procedere alla quantificazione del valore di riferimento delle aree edificabili;

CHE la Commissione suddetta ha ritenuto di determinare tali valori mediante abbattimento del valore determinato ad oggi calcolando il deprezzamento mediante l'applicazione dei coefficienti annuali ISTAT per la rivalutazione monetaria (2011= 2,7%), come segue:

valore del terreno anno 2012 : 1,027 = valore del terreno anno 2011

valore del terreno anno 2012 : 1,043 = valore del terreno anno 2010

valore del terreno anno 2012 : 1,051 = valore del terreno anno 2009

valore del terreno anno 2012 : 1,085 = valore del terreno anno 2008

valore del terreno anno 2012 : 1,103 = valore del terreno anno 2007

RITENUTO di stabilire criteri per definire, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., le situazioni legate alle unità immobiliari collabenti (F02), in corso di costruzione (F03) e in corso di definizione (F04), situate fuori dalle zone edificabili;

CHE per le unità immobiliari sopraccitate (F02; F03; F04) sarà considerata la superficie dell'area di sedime dell'immobile, uguale alla superficie coperta (SC) determinata ai sensi dell'art. 13, lett. i) del vigente Regolamento Edilizio Comunale e che il valore a metro quadrato, da applicare alla SC è pari a quello stabilito per le aree in zona omogenea B1;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto comunale;

PROPONE

- 1) di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto, anche ai fini della motivazione di cui all'art. 3, comma 1, della L. 241/90 e s.m.i.;
- 2) di determinare per l'anno 2012 il valore delle aree fabbricabili come quota parte

del valore del fabbricato in essa edificabile, in funzione dei seguenti prezzi di riferimento e percentuali di incidenza:

- *prezzo di riferimento a metro quadrato di superficie utile lorda per edifici su aree a destinazione residenziale euro/mq. 663,66;*
- *prezzo di riferimento a metro quadrato di superficie utile lorda per edifici su aree a destinazione produttiva euro/mq. 247,46;*
- *6% del valore del fabbricato per le aree da urbanizzare o in corso di urbanizzazione individuate dallo strumento urbanistico vigente e/o per le quali è stata stipulata apposita convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;*
- *13% del valore del fabbricato per le aree urbanizzate per le quali le opere di urbanizzazione sono state totalmente collaudate e prese in consegna dal comune e/o dai rispettivi enti gestori;*

calcolando il valore applicando la seguente formula:

Superficie dell'area edificabile x *indice di fabbricabilità* = *Volume*

Volume edificabile lorda : *altezza media di piano* = *Superficie utile*
(h 3,00 residenza;
h 5,00 produttiva)

Superficie utile lorda fabbricato x *prezzo di riferimento* = *Valore del*
(euro 646,21 residenza;
euro 240,95 produttiva)

Valore del fabbricato terreno x *percentuale di incidenza* = *Valore del*
(0,06 non urbanizzata;
0,13 urbanizzata)

Valore del terreno : *Superficie dell'area al Mq.;* = *Valore del terreno*

- 3) di determinare il valore delle aree fabbricabili, per il periodo soggetto a verifica di imposta (fino al quinto anno antecedente la scadenza della denuncia e specificamente dall'anno 2007), mediante abbattimento del valore determinato ad oggi, come al precedente punto 1), calcolando il deprezzamento mediante l'applicazione dei coefficienti annuali ISTAT per la rivalutazione monetaria, come segue:

valore del terreno anno 2012 : 1,027 = valore del terreno anno 2011
valore del terreno anno 2012 : 1,043 = valore del terreno anno 2010
valore del terreno anno 2012 : 1,051 = valore del terreno anno 2009
valore del terreno anno 2012 : 1,085 = valore del terreno anno 2008
valore del terreno anno 2012 : 1,103 = valore del terreno anno 2007

- 4) di stabilire che per quanto riguarda le unità immobiliari collabenti (F02), in corso di costruzione (F03) e in corso di definizione (F04), situate fuori dalle

zone edificabili, saranno utilizzati i seguenti criteri:

- *la superficie da considerare è quella dell'area di sedime dell'immobile, uguale alla superficie coperta (SC) determinata ai sensi dell'art. 13, lett. i) del vigente Regolamento Edilizio Comunale;*
 - *il valore a metro quadrato, da applicare alla SC come sopra determinata, è pari a quello stabilito annualmente per le aree ricomprese in zona omogenea B1;*
- 5) di rendere immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI i pareri favorevoli espressi, sulla proposta, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000 e s.m.i, dal:

- Responsabile Settore Urbanistica per la regolarità tecnica;
- Responsabile Settore Contabile per la regolarità contabile;

CON voti unanimi espressi secondo legge;

DELIBERA

Di approvare integralmente la proposta di deliberazione sopra riportata.

INFINE, con separata ed unanime votazione;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000.

PARERI AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 97 DEL 21-11-12 FORMULATA DALL'UFFICIO UFFICIO TECNICO.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Visto con parere Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to BARTOLUCCI DANIEL LUIS

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Visto con parere Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to PARRI CARMEN

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to PISTOLA GIOVANNI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SPECCHIA MARIA GABRIELLA

Per copia conforme all'originale.

Dalla Residenza comunale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
SPECCHIA MARIA GABRIELLA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Visti gli atti d'ufficio, si attesta:

- che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 28-11-2012 con protocollo _____ (Art. 124, D.Lgs. 267/2000).
- che è stata comunicata in elenco con lettera prot. 5499 in data 28-11-2012 ai signori capigruppo consiliari (Art. 125, D.Lgs. 267/2000).

Li, 28-11-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SPECCHIA MARIA GABRIELLA

ESECUTIVITÀ

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

È divenuta esecutiva il giorno 21-11-2012

- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, del T.U. 267/2000);
- è dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000);

è stata affissa all'albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'articolo 124, comma 1, del T.U. n. 267/2000, per 15 giorni consecutivi dal 28-11-2012 al 13-12-2012.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SPECCHIA MARIA GABRIELLA
