



Città di Monopoli

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 67 del 25/05/2017

Oggetto: Determinazione valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili dal 2017 ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

L'anno duemiladiciassette il giorno 25 del mese di maggio alle ore 09:00 nella Palazzo di Città, in seguito a regolare convocazione dei singoli Assessori, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

			Presente	Assente
1	ROMANI EMILIO	Sindaco	X	
2	CAMPANELLI GIUSEPPE	Vice Sindaco	X	
3	PERRICCI ROSANNA	Assessore	X	
4	ANNESE ANGELO	Assessore	X	
5	LACATENA STEFANO	Assessore	X	
6	MITROTTI SERAFINO	Assessore		X

Assiste alla Seduta la dott.ssa Christiana Anglana Segretario Generale del Comune di Monopoli.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Emilio Romani, il quale invita i presenti a deliberare in merito alla proposta di deliberazione in oggetto DL-65-2017 del 26/04/2017.

LA GIUNTA

UDITA l'allegata relazione del Sindaco

Dato atto che in riferimento alla presente proposta di deliberazione è stato acquisito l'allegato parere di regolarità tecnica da parte del Dirigente responsabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che in riferimento alla presente proposta di deliberazione è stato acquisito l'allegato parere di regolarità contabile da parte del Dirigente responsabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

A voti unanimi espressi in modo palese

APPROVA

la seguente deliberazione

RICHIAMATI:

- l'art. 13, comma 1 del Decreto legge 06/12/2011 n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 che anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU), a decorrere dall'anno 2012;
- il comma 2 del citato articolo che fissa, quale presupposto d'imposta, il possesso di immobili come definiti dall'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- il successivo comma 3 della ridetta disposizione che prevede, quale base imponibile dell'imposta municipale propria, il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 con il quale si stabilisce che: *“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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali”*;
- il successivo art. 5, comma 5 del citato decreto legislativo 504/1992 che individua la base imponibile per l'ICI sulle aree fabbricabili *“nel valore venale in comune commercio al 1° 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 59 c. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 446/97 che prevede la potestà regolamentare dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione del contenzioso;

TENUTO CONTO dell'importante principio affermato dalla Corte di Cassazione, con l'ordinanza 13105 del 25 luglio 2012, che fa chiarezza sulla valenza degli atti generali adottati dagli organi municipali e sugli effetti diversi che producono; in particolare i valori medi delle aree edificabili fissati dal consiglio comunale con regolamento sono vincolanti per gli uffici, mentre costituiscono direttive se deliberati dalla giunta. Per i giudici di legittimità, l'atto regolamentare è previsto esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione locale intenda autoimporsi dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento del tributo. Ciò comporta che gli accertamenti non possono essere emanati se i contribuenti hanno indicato nella dichiarazione valori superiori a quelli determinati dal comune e ad essi si sono attenuti nell'autoliquidazione dell'imposta. Tuttavia, come posto in rilievo nella pronuncia, *«a parte questi vincoli non si può escludere che la giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo)»*. La delibera di giunta, pertanto, assume la veste di mero atto di indirizzo o di norma interna che serve a fornire criteri uniformi ai funzionari in sede di accertamento;

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia è 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 cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);

PRESO ATTO che:

- anche se la lettera g), comma 1 dell'articolo 59 non è stata richiamata dalla normativa IMU, il

Ministero ha precisato, nelle «linee guida» sui regolamenti, che i comuni possono comunque autolimitare i propri poteri di accertamento o costituire dei valori di riferimento per la liquidazione delle aree fabbricabili;

- l'art. 4, comma 3 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, conferma la possibilità per il Comune, attraverso un'apposita deliberazione di giunta comunale, di determinare, ai soli fini indicativi, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili;

RICHIAMATE le precedenti deliberazioni in materia di determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili:

- Giunta comunale n. 375 del 15.11.2000;
- Giunta comunale n. 42 dell'08.02.2001;
- Commissario straordinario n. 6 del 16.01.2003;
- Giunta comunale n. 179 del 05.10.2005;
- Giunta comunale n. 193 del 21.11.2012;

ATTESO che, con la citata deliberazione n. 193 del 2012:

- un apposito gruppo di lavoro, costituito da personale dell'ufficio tributi e dell'ufficio urbanistica, coadiuvato da società esterna specializzata nella gestione degli strumenti urbanistici e dei dati catastali, aveva elaborato un prospetto riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, attraverso puntuali e specifiche fasi di lavorazione, come dettagliatamente esplicitate nella Relazione tecnica allegata alla deliberazione;
- il processo estimativo applicato, così come previsto dalla normativa vigente, per la determinazione del valore delle aree, può sintetizzarsi, secondo quanto espresso nel paragrafo "Determinazione dei valori" della citata Relazione tecnica, nei seguenti passaggi:
 - a. ricerca ed individuazione dei prezzi medi sul mercato dei trasferimenti immobiliari;
 - b. successiva determinazione dei valori delle aree mediante l'applicazione del criterio della trasformazione dei beni, considerando la zona omogenea ed urbanistica, la destinazione d'uso, l'indice di edificabilità e l'ubicazione anche rispetto alla distanza dalla costa;
 - c. controllo della coerenza economica del dato rilevato dai trasferimenti, mediante la comparazione degli stessi con i valori risultanti dal processo di trasformazione delle aree, scartando i risultati che non sono risultati coerenti e validando tutti i valori economici che sono risultati privi di contraddizioni determinando di talché il prezzo/valore unitario definitivo;

RITENUTO suffragabile tale metodo di valutazione fondato su elementi desunti dai valori di trasferimento derivati da atti pubblici, nonché dall'applicazione di criteri estimativi (valore di trasformazione) adottati da qualunque operatore economico che esegue i propri conteggi per la valutazione complessiva dell'investimento, per cui di fatto sempre, nella valutazione delle aree, si utilizza il criterio estimale della trasformazione;

PRESO ATTO della deliberazione della Giunta comunale n. 88 del 14 maggio 2013 con la quale si dà indirizzo al dirigente dell'A.O. II Servizi Finanziari e Patrimonio e al Dirigente dell'A.O. IV Urbanistica di procedere, entro i termini di approvazione del bilancio di previsione 2013, alla revisione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per gli esercizi 2012 e 2013, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare negli esercizi 2011 e 2012, nonché degli effetti sui valori di trasformazione delle aree innescati dalla plausibile contrazione dei prezzi di vendita dei fabbricati alla luce dei maggiori oneri fiscali gravanti sui medesimi dopo l'introduzione della nuova tassazione IMU, gravami stimabili, per il Comune di

Monopoli, attorno al 60 per cento in più, rispetto alla precedente tassazione ICI;

PRESO ATTO altresì che, dalle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare non sono risultati effetti negativi sui valori di vendita delle aree edificabili derivanti dal maggiore onere fiscale sopra evidenziato;

CONSTATATA, pertanto, l'esigenza di rimodulare i valori di riferimento per le aree fabbricabili, dall'anno 2017;

RITENUTO opportuno non procedere ad una nuova analisi sistematica di tutti gli atti di trasferimento registrati dopo l'istruttoria della deliberazione n. 193/2012, stante l'eccessivo dispendio di risorse economiche e umane che tale indagine richiederebbe;

CONSIDERATO che con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha approvato il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, dando la possibilità ai comuni di dichiarare la conformità del PUG al PPTR ai sensi dell'art. 100 delle NTA del PPTR, così come ha fatto il Comune di Monopoli con propria Delibera consiliare n°22 del 11/06/2015;

VISTA la Determinazione n°548 del 12/11/2015 con la quale la Regione Puglia ha dichiarato la non conformità del PUG al PPTR rimettendo pertanto ogni valutazione sulla trasformazione del territorio alla preventiva valutazione di conformità al PPTR che, a far data dal marzo 2016, data di decadenza del periodo di salvaguardia, è divenuta obbligatoria su tutte le trasformazioni di aree soggette a PPTR: non solo ma come chiarito anche dalla Regione Puglia con propria circolare n°432 del 10/06/2016 saranno soggetti a parere di compatibilità paesaggistica, di competenza della Giunta Regionale, anche i PUE in ambiti non soggetti a PPTR;

PERTANTO tali ulteriori verifiche di compatibilità paesaggistiche, non previste nelle trasformazioni delle aree edificabili soggette ad un PUG adeguato al previgente piano paesaggistico PUTT inducono dei tempi di trasformazione delle stesse aree che possono essere più lunghi rispetto a quelli stimati: infatti la formula di stima del valore delle aree riportata nella già richiamata relazione tecnica tiene conto di un fattore temporale n che sconta i valori delle aree rispetto al periodo necessario per la trasformazione;

RILEVATO che il predetto valore è stato assunto mediamente pari a $n=3$ anni;

RITENUTO necessario rivedere tale parametro per effetto delle maggiori tempistiche adesso necessarie per acquisire tali compatibilità paesaggistiche per la trasformazione del territorio, atteso che ogni trasformazione subirà un procedimento di compatibilità che, nel caso dei PUE, a prescindere dalla presenza o meno del PPTR, presuppone una espressione della Giunta Regionale;

RITENUTO pertanto corretto stimare un incremento temporale per le procedure di trasformazione di ambiti soggetti a PUE (in presenza o in assenza di PPTR) che passa da $n=3$ anni ad $n=3,8$ anni mentre negli ambiti soggetti a PPTR è corretto stimare un incremento temporale per le procedure di trasformazione che passa da $n=3$ anni a $n=3,5$ anni;

DATO ATTO che necessita quotare nuovamente i valori delle aree fabbricabili in ragione di un abbattimento dei valori delle stesse, dovuto al maggior tempo necessario per la approvazione ed esecuzione degli interventi;

RITENUTO, infine, di dover rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'IMU da versare per l'anno in corso e anche al fine di procedere alle conseguenti attività di accertamento dal 2017;

VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (T.U.EE.LL);

ACQUISITI i pareri di cui all'art. 49 del medesimo in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei servizi competenti;

A voti unanimi espressi come per legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
2. **DI RIDETERMINARE** i valori venali delle aree edificabili per l'anno 2017, applicando ai valori già deliberati per il 2013, le seguenti variazioni/criteri:
 - a. i valori determinati nel 2013 vengono confermati per il 2017 per quelle aree in cui non è previsto il PUE e per quelle aree in cui il PUE è previsto ed è stato approvato;
 - b. i valori determinati nel 2013 vengono abbattuti del 20 % (35 % per l'art. 24/P del PUG) per quelle aree in cui è previsto il PUE ma tale piano non è stato approvato;
 - c. i valori di cui sub a) e b) vengono ulteriormente abbattuti del 15 % per quelle aree soggette al PPTR;
3. **DI RIDEFINIRE**, per quanto al punto precedente, i valori per le aree fabbricabili per il 2017 come nell'allegato prospetto;
4. **DI RIMANDARE**, per tutto quanto attiene la determinazione dei valori di base definiti con la deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 2011, ai processi di lavorazione e valutazione, nonché ai criteri estimativi esplicitati nella Relazione tecnica allegata al medesimo atto;
5. **DI DARE ATTO** che il criterio adottato è in grado di meglio evidenziare le variazioni del valore di mercato degli immobili rispetto all'indice di rivalutazione monetaria dell'ISTAT (FOI);
6. **DI PUBBLICARE** la presente deliberazione sul sito istituzionale del Comune nella specifica sezione "Tributi e tariffe", anche al fine di costituire uno strumento utile al contribuente per la quantificazione dell'IMU da versare a giugno in acconto dell'imposta dovuta per l'anno in corso;
7. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione all'Ufficio Fiscalità locale per le conseguenti attività di accertamento;
8. **DI DARE ATTO** che i valori delle aree, determinati con il presente provvedimento restano confermati anche per gli esercizi successivi, fatto salvo l'eventuale aggiornamento degli stessi da effettuarsi con successivo provvedimento giuntale.

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi, espressi in forma palese,

D I C H I A R A

il presente atto immediatamente eseguibile

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO DELLA SEDUTA
(Christiana Anglana)
FIRMATO DIGITALMENTE

IL PRESIDENTE DELLA SEDUTA
(Emilio Romani)
FIRMATO DIGITALMENTE