



**CITTA' DI  
SETTINGIANO**  
(CATANZARO)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 43 DEL 09/06/2014**

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – DETERMINAZIONE  
VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI  
PER L'ANNO 2014.**

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI**, il giorno **NOVE** del mese di **GIUGNO**, alle ore 17:00, nella sede comunale, si è riunita la Giunta municipale per deliberare sulla proposta di deliberazione in oggetto specificata.

Sono presenti:

		Presenti	Assenti
1	Rodolfo <b>IOZZO</b> (Sindaco)	Si	
2	Mario <b>FELICETTA</b> (Vice Sindaco)	Si	
3	Damiano <b>VERGATA</b> (Assessore)	Si	

Partecipa il Segretario Comunale: Dott.ssa Rosanna Maria PAONE

Il Sindaco Presidente, constatato il numero legale dei componenti, dichiara aperta la seduta e invita gli assessori ad esaminare la proposta in oggetto riportata

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- **l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;**
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

### Rilevato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *"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."*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha 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"*;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *"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 sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Visti

- il decreto del Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica n. 6653 del 06/04/2005 con la quale è stata approvata la variante generale al Piano Regolatore Generale;
- la delibera di C.C. n. 47 assunta in data 27/12/2012 con la quale è stato adottato il documento definitivo del Piano Strutturale associato (PSA);
- la delibera di G.M. n. 99 assunta in data 12/11/2013 con la quale, a seguito dei succitati provvedimenti, sono stati determinati per l'anno 2013 i valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Tenuto conto

- della localizzazione geografica del Comune di Settingiano posto al centro di una vasta area di espansione, compresa tra il capoluogo di Regione e l'area del lametino, che negli ultimi tempi ha visto crescere la domanda di interesse sia residenziale che industriale sul territorio;
- dei parametri di valutazione adottati dai Comuni limitrofi;
- del particolare periodo economico che nella determinazione del valore da attribuire alle aree fabbricabili impone di valutare e bilanciare in maniera imprescindibile valori quali la commerciabilità della zona, l'offerta e la richiesta di mercato;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2014, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 30/06/2012, esecutiva ai sensi di legge con il quale sono state definite le aree fabbricabili e stabilite le basi imponibili ai fini dell'attribuzione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista la relazione predisposta dal Responsabile dell'ufficio Tecnico pro tempore con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2014;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

Visti:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;
- lo Statuto comunale;

A votazione unanime e palese;

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2014, così come risultano dalla relazione;
2. di approvare per effetto di quanto sopra il seguente prospetto:

zone	PSA	Valori venali aree fabbricabili - IMU 2013.	
	<b>REU. Ambiti Urbanizzati</b>	<b>CONSIDERAZIONI</b>	<b>Valore</b>
<b>TU_A</b>	Zone di Conservazione edilizia ed urbanistica	Le aree libere del Centro Storico sono inedificabili	€ -
<b>RUR</b>	Zone di Ristrutturazione urbanistica ed edilizia	Le aree libere delle zone RUR sono generalmente inedificabili fino all'approvazione del piano di dettaglio	€ -
<b>TU_B1</b>	Zone di Completamento a prevalenza residenziale	Le aree libere sono edificabili con permesso edilizio diretto	€ 35,00
<b>TU_B1_D</b>	Zone Industriali a prevalenza produttive	Le aree libere sono edificabili con permesso edilizio diretto	€ 35,00
<b>TU_B2</b>	Zone di Integrazione a prevalenza residenziale	Le aree libere sono edificabili con permesso edilizio diretto	€ 30,00
<b>F1</b>	Zone Pubbliche già a servizi e standard	Aree pubbliche	
	<b>REU. Ambiti Urbanizzabili</b>		
<b>TDU</b>	Ambiti di futura selezione, ma non ancora individuate	Zone da individuare con il POT ed edificabili dopo l'approvazione del Piano attuativo	€ -
<b>TDU_C</b>	TDU_C (Zone di nuovo impianto a prevalenza residenziale)	Zone edificabili dopo l'approvazione del POT e del Piano attuativo.	
<b>TDU_D1</b>	Zone di nuovo impianto a prevalenza produttiva	Zone edificabili dopo l'approvazione del POT e del Piano attuativo.	
<b>TDU_D2</b>	Zone produttive	Zone edificabili dopo l'approvazione del POT e del Piano attuativo.	
<b>TDU approvate</b>	Tutte le zone	Zone edificabili dopo l'approvazione del POT e del Piano attuativo.	€ 25,00
<b>F2</b>	Zone di nuovo impianto a servizi e standard	Zone edificabili al 100% della volumetria dopo la cessione del 50% dell'area	€ 27,00
<b>F3</b>	Zone a servizi straordinari	Zone generalmente non edificabili, perequazione diritti volumetrici	
	<b>REU. Ambiti non Urbanizzabili</b>		
<b>E3</b>	Ambiti per l'attività agricola	Zone edificabili con un basso indice;	
<b>E1-E2</b>	Ambiti agricoli di conservazione	Zone edificabili ai fini della produzione agricola	
<b>E4-E5-S1-SIC-SIN</b>	Ambiti di valore ambientale e Paesaggistico	Zone generalmente non edificabili	
<b>S2-S3</b>	Ambiti di tutela Storica-archeologica-idrologica	Zone generalmente non edificabili	
<b>TU_B3</b>	Ambiti rurali aggregati	Zone edificabili non un basso indice per aggregazione rurale	€ 10,00

3. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;

- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco Presidente  
Rodolfo IOZZO  
F.to in originale

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Rosanna Maria PAONE  
F.to in originale

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE- COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

**(art. 124 e 125, D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000)**

Nr. .... Reg. Pubblicazioni

Si attesta che copia conforme all'originale della presente deliberazione viene pubblicata il giorno **12/06/2014** all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi.

Si da atto che l'oggetto e la data della presente deliberazione viene comunicata – oggi **12/06/2014** Prot. **3108** giorno della pubblicazione - ai Capigruppo Consiliari.

Lì, **12/06/2014**

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Rosanna Maria PAONE  
F.to in originale

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
**(art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000)**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi:

[ ] del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

[X] del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 (immediata esecutività).

Lì, **12/06/2014**

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Rosanna Maria PAONE  
F.to in originale