



COMUNE DI LARI
Provincia di Pisa

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

N° 131 del 29/11/2013

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE
FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE ANNO 2013 AI FINI
I.M.U.
INDIRIZZI DI GIUNTA.**

L'anno 2013, addì ventinove del mese di novembre alle ore 22:30, nella Sala Giunta del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Mirko Terreni la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa Daniela Di Pietro. Intervengono i Signori:

Cognome e nome	Qualifica	Presenti
TERRENI MIRKO	Sindaco	SI
CAROTI MARZIO	Vice Sindaco	SI
CESTARI SIMONA	Assessore Anziano	SI
CARTACCI MATTEO	Assessore	SI
GUIDI ALESSANDRA	Assessore	SI

PRESENTI: 5

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

- che l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 prevede che il valore imponibile delle aree edificabili ai fini ICI sia costituito da quello 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;
- che, in particolare, l'art. 2, comma 1, del citato D.Lgs. 504/92, alla lett. b) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola 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;
- che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, nell'ambito della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del medesimo decreto, prevede che l'Amministrazione Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 del contenzioso;
- che l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, convertito con modificazioni con L. 4.08.2006, n. 248, prevede che "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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";
- che gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" che disciplinano l'introduzione dell'Imposta municipale propria (denominata anche IMU);
- che l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, prevede che in materia di Imposta municipale propria è confermata la potestà regolamentare di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;
- l'art. 13 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", compatibilmente con le disposizioni di cui agli articolo 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 che disciplina l'anticipazione in via sperimentale dell'applicazione dell'IMU a decorrere dall'anno 2012;

- che l'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201 del 6/12/2011 prevede tra i presupposti d'imposta il possesso di aree edificabili;
- che l'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011, rinvia alle norme dell'art.5, "base imponibile" comma 5 del D.Lgs. 504/92 (ICI) 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, agli indici 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
- che l'art. 4 del D.Lgs- 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazioni della Legge 26 aprile 2012,n. 44 ha apportato sostanziali modifiche della disciplina iniziale dell'IMU;
- con Deliberazione di C.C. n° 20 del 23/04/2012 è stato approvato il Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);
- che, ai sensi dell'art. 6, comma 2 – Aree fabbricabili:base imponibile – del sopraccitato Regolamento I.M.U. l'Ente, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, con deliberazione di Giunta Comunale su proposta del Servizio Tecnico, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune avvalendosi anche di una conferenza dei servizi con funzioni consultive composta da membri interni ed esterni con specifiche competenze nonché rappresentanti delle categorie economiche;

Richiamate

- la Deliberazione di G.C. n. 107 del 01.07.2002, con la quale è stata istituita la conferenza di servizio con funzioni consultive così composta: dal Responsabile del Servizio Tecnico, o suo delegato, dal Responsabile del Servizio Finanziario, o suo delegato, Assessore alle finanze e ai tributi con funzioni di presidente, un Architetto, un'Ingegnere e un Geometra, un rappresentante per ciascuna agenzia immobiliare presente nel territorio comunale, oltre al segretario verbalizzante;
- la deliberazione G.C. n° 87 del 31.05.2005 che ha richiamato i lavori della conferenza dei servizi con la quale sono stati attribuiti i valori medi delle aree fabbricabili per l'anno 2005 ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30.12.1992 n° 504;
- la deliberazione di Giunta Comunale n° 82 del 17 Maggio 2006 con la quale è stata rinviata a dicembre 2006 la determinazione dei nuovi valori medi delle aree fabbricabili, confermando per l'anno 2006 gli stessi valori della deliberazione di Giunta Comunale n° 87 del 31/05/2005;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 28.02.2011 con cui sono state approvate le macrocasistiche delle aree fabbricabili per le quali necessita un abbattimento dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione ICI, approvati annualmente;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 154 del 13.12.2011, con cui è stata apportata un'integrazione all'elenco delle macrocassistiche delle aree fabbricabili approvate con la deliberazione n. 35 del 28.02.2011;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 128 del 31.10.2012, è stato dato atto della sostanziale invarianza rispetto all'anno precedente e pertanto sono stati riconfermati per l'anno 2012 i valori medi approvati con la deliberazione n. 154 del 13.12.2011;

Rilevato

- che gli aggiornamenti delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, alle variazioni percentuali degli indici ISTAT per l'anno di riferimento avvengono sempre considerando le variazioni percentuali stabilite dall'Istituto in riferimento all'intervallo tra i mesi di Giugno dell'anno precedente ed entrano in vigore nel mese di Gennaio successivo in quanto la variazione percentuale dei prezzi al consumo, determinata dall'ISTAT viene resa nota dall'Istituto con qualche mese di ritardo di norma nei mesi di Novembre-Dicembre;
- che, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n° 348 del 22 Ottobre 2007 recepita con la Legge 244/2007, l'indennizzo per l'esproprio dei terreni dovrà essere pari al 100% del valore venale degli immobili, includendo di fatto le aree soggette a P.I.P. e P.E.E.P. per le quali precedentemente si prevedeva una riduzione del 50% individuando solo per le aree soggette ad interventi finalizzati a riforme economiche e sociali un l'indennizzo di esproprio ridotto al 75% del valore venale;

Ritenuto opportuno, a causa del permanere dell'attuale crisi economica del mercato immobiliare in generale ed, in particolare, quello del territorio del Comune di Lari, ascoltare gli operatori economici del settore e non, al fine di verificare se sussistono elementi oggettivi (quasi totale assenza di compravendite) tali da dover apportare correzioni ai valori medi delle aree fabbricabili;

Dato atto che con deliberazione di Giunta comunale n.58 del 09.05.2013, è stato approvato il PEG e PDO, nel quale è stato individuato quale obiettivo dei Responsabili del Servizio Tecnico e del Servizio Affari Generali la revisione del valore medio delle aree edificabili di zonizzazione urbanistica;

Preso atto

- che in data 13.11.2013 prot. n. 0011593 il Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Giancarlo Montanelli ha indetto conferenza di servizi per il giorno 29.11.2013 convocando soggetti idonei (membri di Ordini/collegi professionali, titolari di agenzie immobiliari locali) al fine di analizzare e ridefinire il valore medio delle aree edificabili secondo la nomenclatura vigente,
- che dalla analisi della situazione economica del territorio e delle problematiche del mercato immobiliare del Comune di Lari la conferenza ha concordato unanimemente che i valori della deliberazione n. 128 del 31.10.2012 hanno subito un decremento medio del 20% per le destinazioni residenziali e del 25% per le altre destinazioni (produttivo e servizi Privati) così come da verbale della conferenza agli atti del Servizio Tecnico;
- che la conferenza dei servizi ha concluso i lavori nella stessa data del 29.11.2013;

Rilevato che i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2013 sono soggetti al decremento scaturito dalla conferenza dei Servizi, in considerazione del momento di particolare crisi edilizia ed

economica nazionale che ha creato notevoli difficoltà nelle compravendite delle aree fabbricabili, nonché della natura sperimentale dell'IMU e pertanto di applicare per l'anno 2013 la riduzione proposta;

Ritenuto opportuno provvedere per l'anno 2013 all'approvazione dei valori delle aree edificabili allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di fornire al Funzionario Responsabile IMU strumenti atti ad agevolare l'esercizio della propria attività determinando periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune come previsto dall'art. 6, comma 2 del Regolamento IMU;

Preso atto

- che ai sensi del comma 5 dell'art. 6 "Aree fabbricabili :base imponibile" del Regolamento IMU, i valori stabiliti dal Comune valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del Bilancio di Previsione;
- che l'art. 1, comma 381, della L. 24/12/2012, n. 228, ha differito al 30/06/2013 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno 2013;
- che l'art. 10, comma 4-quater, lett. b) del DL 8 aprile 2013 n.35, convertito dalla L.6 giugno 2013, n.64, ha ulteriormente prorogato al 30 settembre 2013 il termine in cui gli enti locali devono deliberare il proprio bilanci di previsione per l'anno 2013;
- che l'art. 8 del Decreto legge 31.08.2013 n. 102, convertito con modificazione dalla [Legge 28 Ottobre 2013, n. 124](#), ha differito al 30 novembre 2013, il termine per la deliberazione del bilancio annuale di previsione 2013 degli enti locali;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.Lgs n° 267/2000, rispettivamente da Responsabile del Servizio Tecnico, Arch. Giancarlo Montanelli, e dal Responsabile del servizio Affari Generali, Dott. Giacomo Orazzini, che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Visti

- il D.Lgs 30.12.1992 n° 504;
- il D.L. n.201 del 6.12.2011 convertito dalla Legge 22.12.2011 n. 214;
- il T.U approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Ad unanimità di voti, palesemente resi;

DELIBERA

- 1) Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- 2) Di prendere atto che la conferenza di servizi convocata per il giorno 29.11.2013 dal Responsabile del Servizio Tecnico, Arch. Giancarlo Montanelli, a seguito dell'analisi della situazione economica del territorio e delle problematiche del mercato immobiliare del Comune di Lari, ha concordato unanimemente che i valori della deliberazione n. 128 del 31.10.2012 hanno subito un decremento medio del 20% per le destinazioni residenziali e del 25% per le altre

destinazioni (Produttivo e servizi Privati) così come da verbale della conferenza agli atti del Servizio Tecnico;

3) Di approvare i lavori della soprarichiamata conferenza dei servizi e ridurre per l'anno 2013 i valori medi delle aree fabbricabili, deliberati con atto di G.C. n.128 del 31.10.2012, ai soli fini di autolimitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sui cespiti imponibili sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso in materia , come da tabella di seguito riportata:

<i>RESIDENZIALE</i>	Completamento	Valore
	S.U.L. Max 40%	€ 90,40
	S.U.L. Max 35%	€ 81,36
	Espansione	Valore
	S.U.L. Max 20%	€ 38,88
	S.U.L. Max 18%	
	S.U.L. Max 17%	
	S.U.L. Max 16%	
	S.U.L. Max 15%	
	S.U.L. Max 14%	€ 34,34
S.U.L. Max 13%		
S.U.L. Max 12%		
<i>PRODUTTIVO</i>	Completamento	Valore
	S.U.L. Max 60%	€ 59,33
	S.U.L. Max 50%	€ 50,85
	Espansione	Valore
	S.U.L. Max 35%	€ 25,43
	S.U.L. Max 30%	€ 23,72
	S.U.L. Max 25%	

<i>SERVIZI PRIVATI</i>	Completamento	Valore
	S.U.L. Max 65%	€ 33,90
	S.U.L. Max 50%	
	S.U.L. Max 30%	
	S.U.L. Max 20%	€ 25,43
	S.U.L. Max 15%	
	S.U.L. Max 10%	
	Espansione	Valore
	S.U.L. Max 30%	€ 16,95
	S.U.L. Max 25%	
	S.U.L. Max 20%	
	S.U.L. Max 18%	€ 12,71
S.U.L. Max 15%		
S.U.L. Max 10%		

- 4) Di dare atto che i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2013 sono variati in riduzione rispetto all'anno 2012, del 20% per i valori relativi alle aree a destinazione residenziale e del 25% per i valori relativi alle aree a destinazione produttiva e servizi privati in considerazione del momento di particolare crisi edilizia ed economica nazionale che ha creato notevoli difficoltà nelle compravendite delle aree fabbricabili, nonché della natura sperimentale dell'IMU;
- 5) Di dare atto che per le zone soggette a PIP e PEEP i suddetti valori sono applicati al 100%;
- 6) Di dare atto che gli abbattimenti dei valori medi delle aree fabbricabili ricadenti nelle casistiche di cui alla deliberazione n. 35 del 28.02.2011 così come integrata con deliberazione n. 154 del 13.12.2011 ai fini dell'applicazione ICI sono confermati per l'anno 2013 per l'applicazione dell'I.M.U;
- 7) Di dare atto che ai sensi del comma 5 dell'art. 6 "Aree fabbricabili :base imponibile" del Regolamento IMU, i valori stabiliti dal Comune valgono anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del Bilancio di Previsione;
- 8) Di prendere atto che il Responsabile del Servizio Affari Generali, e il Responsabile del Servizio Tecnico, ciascuno per le proprie attribuzioni, sono competenti a porre in essere tutti gli atti connessi e conseguenti alla presente deliberazione;
- 9) Di dare atto che, salvo specifiche disposizioni normative speciali, contro il presente atto può essere proposto ricorso al TAR Toscana nel termine di decadenza di 60 giorni, può essere, altresì proposto Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nel termine di centoventi giorni;
- 10) Di trasmettere in elenco la presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio on-line sul sito web istituzionale, ai capigruppo consiliari, ai sensi del 1° comma dell'art.125 del D.Lgs. n. 267/2000.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

con separata ed unanime votazione

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000, al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia dell'azione amministrativa a mezzo di una accelerazione del procedimento

Letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Mirko Terreni

L'Assessore Anziano
Simona Cestari

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Daniela Di Pietro

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 13/12/2013
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Daniela Di Pietro

ESECUTIVITA'

[X] La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000.

[] La presente deliberazione diverrà esecutiva il decimo giorno successivo all'avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Daniela Di Pietro

NOTE: INVIATA COPIA IN DATA 13/12/2013