



CITTA DI TERRACINA
(Medaglia d'Argento al Valor Civile)

VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE
ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 7 DEL 31 LUG. 2015

OGGETTO: Definizione dei criteri d'individuazione delle aree edificabili e di determinazione del valore ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica I.M.U. -Modifiche alla Relazione ed al Regolamento approvato con atto di C.C. n. 45-XI del 20.06.2014- Approvazione -

L'anno duemilaquindici, il giorno *31* del mese *LUGLIO* di alle ore *12.00* nella sede municipale

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dr.ssa Erminia OCELLO, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale - assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* -, procede, con i poteri del Consiglio Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità tecnica
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

IL DIRIGENTE
L'ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
Geom. Mario Masci

PARERE FAVOREVOLE, in ordine alla regolarità contabile
 (art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

LA DIRIGENTE
 (dr.ssa Ada NASTI)

30.07.2015

COMUNE D'EUROPA, gemellato con Bad Homburg, Cabourg, Coira, Mayrhofen,
Mondorf les Bains, Jūrmala, Exeter, Pécs, Serghiev Posad

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- con atto n. 227 del 19 aprile 2011 la Giunta Comunale ha approvato la relazione di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IC.I., predisposta dal Settore Urbanistica di questo Ente in data 15 aprile 2011;
- sulla scorta dei valori venali previsti con detto atto giuntale il Dipartimento Finanziario ha provveduto a determinare gli importi dei tributi da richiedere ai proprietari di aree edificabili;
- a seguito della notifica del tributo si sono manifestate da parte dell'utenza doglianze in ordine agli importi richiesti che hanno scaturito, in molti casi, richieste di annullamento in autotutela e contenziosi giudiziari;
- nella consapevolezza che solo con un Regolamento, applicativo dei dettati legislativi e giurisprudenziali, può essere data certezza al concetto di area fabbricabile, alle ipotesi di esenzione, ed alle ipotesi di abbattimento del valore venale;
- a tal fine si è dato mandato al Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio - Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia - Servizio Urbanistica, di predisporre apposito atto regolamentare sulla scorta dei valori venali stabiliti dallo stesso Settore con la relazione in data 15.04.2011, parte integrante ed allegata all'atto giuntale n. 227 del 19.04.2011;
- considerata la difficile situazione finanziaria generale, amministrazione comunale conferma i valori precedentemente assunti con l'atto giuntale n. 227/2011, prevedendo, altresì, ipotesi tassative di esenzione e di abbattimento del valore venale;
- a seguito di relazione del Settore Pianificazione Urbanistica ed attività edilizia - servizio Urbanistica in data 14/05/2014, costituita da : Relazione di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili redatta sulla scorta dei valori stabiliti con atto giuntale n. 227 del 19/04/2011, rivisitati alla luce degli indicati correttivi di abbattimento; planimetria degli ambiti interessati; Regolamento; venivano confermati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45-XI del 20/06/2014, per gli anni successivi all'IMU e fino all'approvazione del nuovo aggiornamento, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ovvero fabbricabili situate sul territorio di questo Comune, come in precedenza fissati con deliberazione di G.C. n. 277 del 19/04/2011, ed approvata la relazione redatta dal Settore di pianificazione Urbanistica relativa alla determinazione del valore delle aree fabbricabili ed il relativo elaborato planimetrico di individuazione delle " zone omogenee I.M.U. Aree Fabbricabili" ed il relativo Regolamento "I.M.U. Aree Fabbricabili";
- con nota in data 21/07/2015, prot. n. 35680/D, reiterata con successiva in data 29/07/2015, prot. 36801/D, il Dirigente del Dipartimento Finanziario evidenziava che i correttivi introdotti e contenuti al punto a) della relazione allegata alla menzionata deliberazione di C.C. 45/14, risultano essere contrastanti con le disposizioni normative di definizione delle aree fabbricabili contenute nel D.L. 233/06 convertito nella legge 248/06 pur condividendo il principio che tale imposizione fiscale non può non disconoscere i diversi livelli di edificabilità delle aree e quindi del relativo correlato attuale valore venale, ritenendo indispensabile e necessario procedere ad una rimodulazione degli introdotti coefficienti di riduzione;
- le osservazioni e puntualizzazioni del Dirigente del Dipartimento finanziario risultano condivise dal competente Settore di Pianificazione Urbanistica che con relazione in data 29/07/2015 confermava tutto l'impianto di quella originariamente redatta apportando modificazione solo nella parte relativa ai criteri di individuazione dei coefficienti di abbattimento secondo i correttivi proposti dal Dipartimento Finanziario;

- tali novazioni meglio esplicitate e richiamate nella Tabella allegata alla Relazione costituente parte integrante del presente atto deliberativo, richiedono necessariamente la modifica dell'art. 11) del Regolamento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U;

Richiamate:

- la legge 5 maggio 2009 n. 42 "delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione";
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale"
- il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- il decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento "convertito in Legge 26 aprile 2012, n. 44;

Preso Atto che tali normative istituiscono, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale unica (I.M.U.), in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili;

Richiamato in particolare, l'art. 5, comma 5 del decreto legislativo 504/1992 il quale dispone che per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio allo 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;

Vista la documentazione predisposta dal Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia - Servizio Urbanistica in accoglimento delle osservazioni del Dirigente del competente Dipartimento Finanziario, che custodita agli atti costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, costituita da:

- Modifica della Relazione di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili allegata all'atto di C.C. n. 45-XI del 20/06/2014, nella parte riguardante i coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile delle aree cioè in relazione alla effettiva capacità edificatoria delle stesse;
- Planimetria degli ambiti interessati;
- Emendamento all'art. 11 - Coefficienti di Abbattimento- del " Regolamento aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U." approvato con atto di C.C. n. 45/XI del 20/06/2014 -;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi, rispettivamente, dal Dirigente del Dipartimento di Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio e dalla Dirigente del Dipartimento Finanziario;

Dato Atto che ai sensi dell'art. 239 del D.lgs 18.08.2000 n. 267 come modificato dall'art. 3 comma 1, lettera o, del D.L. n. 174 del 2012 è stato richiesto e formalmente acquisito il parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti, allegato sub 1) del presente atto;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267 e ss.mm. (Testo Unico degli Enti Locali);

DELIBERA

1. **Di Confermare**, con decorrenza dalla data di esecutività del presente provvedimento per gli anni successivi all' IMU e fino all'approvazione del nuovo aggiornamento, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ovvero fabbricabili situate sul territorio di questo Comune, come fissati dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 227 in data 19.04.2011, e richiamati nella Tabella allegata alla Relazione costituente parte integrante del precedente atto consiliare n. 45-XI del 20/06/2014;
2. **Di Approvare** le modifiche alla relazione di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), rielaborata dal Settore Urbanistica e Edilizia in data 29/07/2015 secondo i correttivi proposti dal Dipartimento Finanziario e costituente parte integrante del presente atto deliberativo, dei soli coefficienti di abbattimento del valore venale delle aree fabbricabili (Allegato sub1.);
3. **Di Modificare** l'art. 11 del regolamento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale Propria I.M.U., approvato con atto di C.C. n. 45-XI del 20/06/2014 nel modo seguente:

Art. 11

Coefficienti di abbattimento

Al fine di garantire una più equa tassazione e sulla scorta delle indicazioni del Dipartimento finanziario, condivise dallo scrivente Settore, sono stati rivisitati e stabiliti nuovi dei coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile in considerazione della capacità edificatoria, per le seguenti aree:

a) Aree ricadenti in zone omogenee lo cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

KA=0.2 di VVA (20% del valore venale dell'area fabbricabile);

b) Aree ricadenti in zone omogenee la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile (fatta salva la fattispecie in cui è concessa la deroga al lotto minimo edificabile per i quali va applicata la tassazione ordinaria)

KA= 0.15 di VVA (15% del valore venale dell'area fabbricabile);

c) Aree ricadenti in zone omogenee gravate da vincoli sovracomunali (PTP -PTPR -PAI (nei casi ulteriori rispetto a quelli per i quali è prevista esenzione SIC-ZPS -Parco Ausoni)

KA= 0.4 di VVA (40% del valore venale dell'area fabbricabile) ;

d) Aree ricadenti nel comparto ai lati di San Domenico e ricomprese nel P.P.E di Via Appia - Stazione - Delibera - San Domenico -

KA = 0.6 di VVA (60% del Valore venale dell'area Fabbricabile)

In caso di contemporanea sussistenza dei requisiti di cui ai precedenti punti, deve essere applicata la percentuale riduttiva più favorevole all'utenza, con tassativa esclusione della cumulabilità delle riduzioni

4. **Di Dare Atto** che la documentazione di cui al precedente punto 2. del presente atto viene custodita presso il Settore Pianificazione Urbanistica e Attività Edilizia e della medesima si omette -per ragioni tecniche la pubblicazione, fermo restando l'ostensibilità della stessa a richiesta di chiunque ne abbia interesse;
5. **Di Approvare** le modifiche all'art. 11 del Regolamento Aree Fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale Propria I.M.U." che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
6. **Di disporre** che le sopra enunciate modifiche trovano applicazione con decorrenza dal 01/01/2015;
7. **Di Dichiarare**, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dando atto che essa verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi;



CITTA' DI TERRACINA
Provincia di Latina
DIPARTIMENTO URBANISTICA EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE,
VIABILITA' E PROTEZIONE CIVILE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

ALLEGATO SUB 1

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)**

RELAZIONE

- In parziale modificazione della relazione datata 14/05/2014, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/XI del 20/06/2014 a cui si fa espresso riferimento e richiamo e, fermo restando i valori venali nella stessa indicati, con la presente vengono ridefiniti i soli coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale prevista in considerazione della effettiva capacità edificatoria di talune aree così come riassunte nella sottoriportata tabella.
- Tale novazione, che introduce una rimodulazione dei relativi coefficienti di riduzione, si rende necessaria a seguito delle note del Dirigente del Dipartimento Finanziario prot. nn. 35680/D del 21/07/2015 e 36801/D del 29/07/2015 in cui si evidenzia che i correttivi introdotti e contenuti al punto a) della relazione unita alla menzionata deliberazione di C.C. 45/14 si appalesano contrastanti con le disposizioni normative di definizione delle aree fabbricabili contenute nel D.L. n. 233/06, convertito nella legge n. 248/06, pur condividendo il principio che tale imposizione fiscale non può non disconoscere i diversi livelli di edificabilità delle aree e quindi del correlato attuale valore venale.
- A seguito delle indicazioni di cui sopra si è proceduto alla rivisitazione dei richiamati coefficienti di abbattimento e conseguentemente alla modifica dell'art. 11 del vigente Regolamento comunale " di cui all'atto consiliare n. 45-XI del 20/06/2014, come risulta dal seguente prospetto esplicativo:

Tabella modificativa dell'art. 11 del Regolamento Comunale

Coefficienti di abbattimento

Al fine di garantire una più equa tassazione e sulla scorta delle indicazioni del Dipartimento Finanziario, pienamente condivise dallo scrivente Settore, sono stati rivisitati e stabiliti nuovi dei coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile in considerazione della capacità edificatoria, per le seguenti aree:

a) Aree ricadenti in zone omogenee lo cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

KA=0.2 di VVA (20% del valore venale dell'area fabbricabile);

b) Aree ricadenti in zone omogenee la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile (fatta salva la fattispecie in cui è concessa la deroga al lotto minimo edificabile per i quali va applicata la tassazione ordinaria)

KA= 0.15 di VVA (15% del valore venale dell'area fabbricabile);

c) Aree ricadenti in zone omogenee gravate da vincoli sovracomunali (PTP -PTPR -PAI (nei casi ulteriori rispetto a quelli per i quali è prevista esenzione SIC-ZPS -Parco Ausoni)

KA= 0.4 di VVA (40% del valore venale dell'area fabbricabile);

d) Aree ricadenti nel comparto ai lati di San Domenico e ricomprese nel P.P.E di Via Appia - Stazione - Delibera - San Domenico -

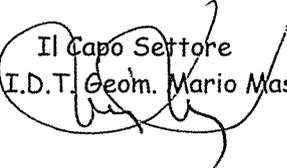
KA = 0.6 di VVA (60% del Valore venale dell'area Fabbricabile)

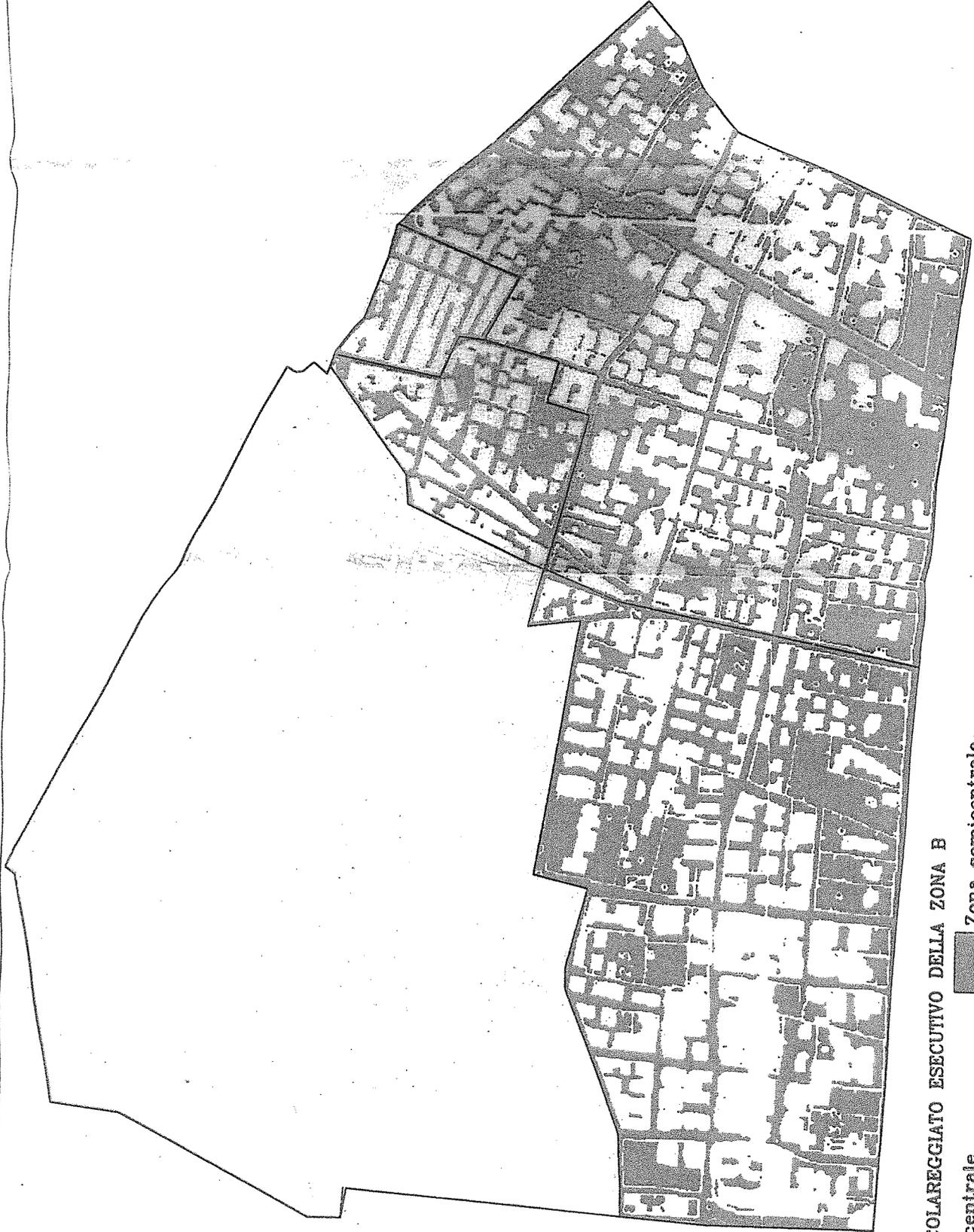
In caso di contemporanea sussistenza dei requisiti di cui ai precedenti punti, deve essere applicata la percentuale riduttiva più favorevole all'utenza, con tassativa esclusione della cumulabilità delle riduzioni.

Si conferma la validità della planimetria "Ambiti Interessati" già allegata alla precedente deliberazione di C.C. n. 45-XI/2014 che si allega pure allegata alla presente.

Terracina 29/07/2015

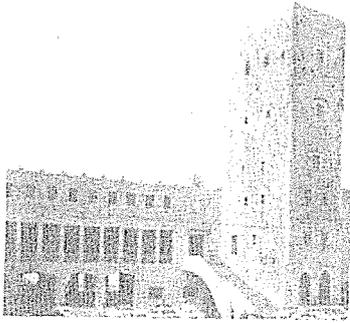
Il Capo Settore
I.D.T. Geom. Mario Masci





PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA ZONA B

-  Zona centrale
-  Zona semicentrale
-  Zona centrale non di pregio
-  Zona semicentrale non di pregio
-  Zona degradata (loc. Capanne)



COMUNE DI TERRACINA

*REGOLAMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA*

I.M.U.

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 -. XI in data 20.06.2014 e modificato con Deliberazione Commissariale n. 7 in data 31.07.2015.

INDICE

TITOLO I.....	
DISPOSIZIONI GENERALI.	
Art. 1- FONTI DEL POTERE REGOLAMENTARE.....	
Art. 2- SOGGETTO ATTIVO.....	
Art. 3- SOGGETTI PASSIVI.....	
Art. 4- DEFINIZIONE AREE FABBRICABILI.....	
Art. 5- DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.....	
Art. 6- AREA FABBRICABILI PERTINENZIALI.....	
Art. 7- AREE FABBRICABILI CONDOTTE DA COLTIVATORI DIRETTI.....	
TITOLO II	
ESENZIONI,ZONE OMOGENEE,METODOLOGIA,COEFFICIENTI, COMMISSIONI, RIMBORSI	
Art. 8 - ESENZIONI.....	
Art. 9 - ZONE OMOGENEE.....	
Art.10 - METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE VENALE	
Art.11 - COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO.....	
Art.12 - COMMISSIONE PER LE AREE FABBRICABILI.....	
Art.13 - RIMBORSO I.M.U. PER AREE NON EDIFICABILI.....	
TITOLO III.....	
VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, SANZIONI, RATEIZZAZIONI	
Art.14 - VERSAMENTI.....	
Art.15 - DICHIARAZIONI.....	
Art.16 - ACCERTAMENTO.....	
Art.17 - SANZIONI.....	
Art.18 - RATEIZZAZIONI DEL PAGAMENTO DEGLI ATTI IMPOSITIVI.....	
TITOLO IV	
AUTOTUTELA, PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI, RINVIO DINAMICO, CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO.	
Art.19 - AUTOTUTELA.....	
Art.20 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI	
Art.21 - RINVIO DINAMICO.....	
Art.22 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO.....	

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Fonti del potere regolamentare

1) Il presente regolamento disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e smi, dell'art.13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214 e smi, che ne dispongono l'istituzione e ne stabiliscono le modalità e criteri applicativi, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i comuni del territorio nazionale.

2) Il presente regolamento è adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 446 del 15/12/1997 confermata dal D.Lgs. 23/2011, riferito esclusivamente alle aree fabbricabili così come disciplinate dalle norme di pianificazione di questo Ente nonché dalle disposizioni degli Enti deputati al rispetto dei vincoli paesaggistici, ambientali, archeologici, idrogeologici.

3) Il presente regolamento tiene conto della necessità di coordinamento normativo e regolamentare riguardante l'IMU, con la legge 27 dicembre 2013 n. 147, che stabilisce l'istituzione dell'Imposta Unica Comunale "IUC" dal 1 gennaio 2014, nonché, inoltre, di quanto stabilito dalla legge 24 dicembre 2012 n.228, dal D.L. n.35 del 8 aprile 2013 convertito con modificazioni dalla legge 6 giugno 2013 n.64, dal D.L. n.54 del 21 maggio 2013 convertito con modificazioni dalla Legge 18 luglio 2013 n.85, dal D.L. n. 102 del 31 agosto 2013 convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013 n.124, dal D.L. n. 133 del 30 novembre 2013, per le disposizioni applicabili a far data dal 1 gennaio 2014.

5) La disciplina del presente Regolamento, ai fini dell'applicazione dell'IMU alle aree fabbricabili integra le norme corrispondenti del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Art. 2

Soggetto Attivo

1) Soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Terracina.

Art. 3

Soggetti Passivi

1) L'imposta si applica ai soggetti proprietari di aree edificabili, ovvero ai titolari di diritto reale di usufrutto, superficie, enfiteuta, uso, anche se non residenti nel territorio dello Stato.

Art. 4

Definizione di Area Fabbricabili

1) Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, *"un'area è da considerarsi 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"*.

Art. 5
Determinazione del valore delle aree fabbricabili

- 1) Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, 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.
- 2) Al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, il Consiglio comunale può aggiornare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del territorio.
- 3) Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute, attraverso perizie di stima giurata da parte di professionisti abilitati.
- 4) Entro l'anno successivo alla variazione il contribuente deve presentare apposita dichiarazione I.M.U.

Art. 6
Aree fabbricabili pertinenziali

1) Affinché un'area possa considerarsi pertinenza del fabbricato, ai fini dell'applicazione del tributo, è necessario che intervenga un'oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi, che sterilizzi in concreto e stabilmente il diritto edificatorio che non si risolva, quindi, in un mero collegamento materiale e che il contribuente provveda ad effettuare la dichiarazione originaria o di variazione in cui siano indicate e dimostrate le predette circostanze, ovvero sia comunque dimostrato, attraverso perizia giurata di tecnico abilitato che l'area pertinenziale dell'immobile, in ragione del volume insediato ha effettivamente perso la capacità edificatoria per aver insediato l'intero volume consentito dalle norme.

Art. 7
Aree fabbricabili condotte da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli

- 1) Ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, comma 2 non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli I.A.P., iscritti nella previdenza agricola, siano essi persone fisiche che società di persone e di capitali, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla conservazione del fondo alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, fino a quando non inizi l'utilizzazione edificatoria dell'area.
- 2) Se il terreno è posseduto da più soggetti ma è condotto da uno solo che abbia comunque i requisiti di cui al comma precedente l'agevolazione si applica a tutti i comproprietari.

TITOLO II

ESENZIONI, ZONE OMOGENEE, METODOLOGIA, COEFFICIENTI, COMMISSIONI, RIMBORSI,

Art. 8 Esenzioni

- 1) Aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico sono esentati dal versamento. Dette esenzioni sono applicabili anche alle strade private di fatto già esistenti e nelle quali siano state eseguite costruzioni;
- 2) Aree fabbricabili ed i terreni agricoli posseduti da enti non commerciali, sempre che siano utilizzati per una delle attività catalogate nell'art. 7 del D.lgs. 504/1992, potranno godere dell'esenzione;
- 3) Aree ricadenti all'interno della XXII Comunità Montana Monti Ausoni;
- 4) Aree ricadenti in zone soggette a vincoli di natura giuridico amministrativa come di seguito riportato:
 - vincolo fluviale o di scoli consorziali;
 - vincolo di elettrodotto;
 - vincolo cimiteriale;
 - vincolo ferroviario;
 - vincolo documentabile o servitù previsto da leggi o strumenti urbanistici;
 - vincolo P.A.I. - Area a pericolo A e cioè "aree a pericolo di frana molto elevato" (art.6 comma 2 e art. 16 Norme Tecniche).
 - vincolo P.A.I. - Area a pericolo B e cioè "aree a pericolo di frana elevato" (art. 17 Norme Tecniche);
 - vincolo P.A.I. - "le aree a pericolo di inondazione molto elevato (fascia A1)"(art. 23 Norme Tecniche);

Per usufruire dell'esenzioni sopramenzionate è necessario presentare apposita istanza al Comune - Settore Comunale Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia – Servizio Urbanistica, che, previa verifica, attesterà tale possibilità.

Art. 9 Zone omogenee

- 1) Ai fine del presente Regolamento il territorio comunale è stato suddiviso per zone omogenee riferite alle previsioni di sviluppo della strumentazione urbanistica vigente.
- 2) Sono individuati i seguenti ambiti territoriali:
 - Piano Regolatore Generale;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo – Centro Storico della Città Alta;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo – Centro Storico in declivio e pianura compresa l'area Portuale;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo – Appia – Stazione - Delibera - San Domenico;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo - Zona B;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo - Zona C 1° ambito;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo - Zona "D" Artigianato e Piccola Industria;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo - Borgo Hermada;
 - Piano Particolareggiato Esecutivo - La Fiora;
 - Variante al P.R.G. Ambito Territoriale "C2";
 - Variante agli strumenti urbanistici – Riquilificazione urbana del settore Nord-Ovest;
 - P.U.O.C. "Le Quattro Stagioni";

- Piani di Zona.
- 3) La planimetria redatta dal Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia – Servizio Urbanistica, costituente parte integrante del presente regolamento, rappresenta geograficamente la sopra indicata suddivisione territoriale.

Art. 10

Metodologia di calcolo del valore venale ai fini della limitazione del potere di accertamento

1. Al fine di individuare valori venali delle aree che tengano in considerazione la differenza tra mera vocazione edificatoria e concreta possibilità di edificare in relazione alle fasi in cui l'area viene a trovarsi a livello urbanistico, il comune stabilisce delle percentuali di deprezzamento;
2. Per la determinazione del valore venale da assumere per il calcolo dell'imposta si procede nel seguente modo:

VVA = [SA moltiplicato VMQ moltiplicato KA] dove:

VVA = Valore venale dell'area

SA = Superficie dell'area in mq.

VMQ = Valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea

KA = Coefficiente di abbattimento.

Art. 11

Coefficienti di abbattimento

1. Al fine di garantire una più equa tassazione e sulla scorta delle indicazioni del Dipartimento finanziario, condivise dallo scrivente Settore, sono stati rivisitati e stabiliti nuovi dei coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile in considerazione della capacità edificatoria, per le seguenti aree:
 - a) Aree ricadenti in zone omogenee lo cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica
KA=0.2 di VVA (20% del valore venale dell'area fabbricabile);
 - b) Aree ricadenti in zone omogenee la cui superficie non raggiunge la dimensione del lotto minimo fabbricabile (fatta salva la fattispecie in cui è concessa la deroga al lotto minimo edificabile per i quali va applicata la tassazione ordinaria)
KA= 0.15 di VVA (15% del valore venale dell'area fabbricabile);
 - c) Aree ricadenti in zone omogenee gravate da vincoli sovracomunali (PTP -PTPR -PAI (nei casi ulteriori rispetto a quelli per i quali è prevista esenzione SIC -ZPS -Parco Ausoni)
KA= 0.4 di VVA (40% del valore venale dell'area fabbricabile) ;
 - d) Aree ricadenti nel comparto ai lati di San Domenico e ricomprese nel P.P.E di Via Appia – Stazione – Delibera – San Domenico -
KA = 0.6 di VVA (60% del Valore venale dell'area Fabbricabile)
2. In caso di contemporanea sussistenza dei requisiti di cui ai precedenti punti, deve essere applicata la percentuale riduttiva più favorevole all'utenza, con tassativa esclusione della cumulabilità delle riduzioni.

Art.12
Commissione per le aree fabbricabili

- 1) Il Comune istituisce la Commissione per le aree fabbricabili con il compito di formulare proposte, su richiesta dell'Assessore ai Tributi e dell'Assessore alla Pianificazione Urbanistica, per:
- Aggiornare le zone omogenee in relazione alla strumentazione urbanistica di nuova formazione;
 - Aggiornare i valori delle aree in riferimento ai valori di mercato;
 - Aggiornare i coefficienti di riduzione in base all'esperienza acquisita;
 - Applicare, ove necessario, un ulteriore coefficiente di adeguamento con il quale tenere conto di situazioni particolari;
 - Aggiornare il regolamento.
- 2) La Commissione dovrà essere composta dal dirigente del Settore Tributi, nella qualità di coordinatore, dal Dirigente Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio, dal Capo Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia, dai Responsabili dei Settori Patrimonio e Settore Tributi.
- 3) La Commissione potrà essere convocata con cadenza almeno semestrale e nel caso di urgenti adempimenti.

Art. 13
Rimborso I.M.U. per aree non più edificabili

1) L'articolo 59 del D.lgs 446/1997 prevedeva la possibilità di disporre il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili. La soppressione dell'articolo succitato ai sensi degli art. 14 comma 6 e art. 9 commi 4 e 5, del D.lgs. 23/2011 non permette ai Comuni di disporre alcun rimborso per le aree suddette.

TITOLO III
VERSAMENTI, DICHIARAZIONI, ACCERTAMENTO, SANZIONI, RATEIZZAZIONE

Art. 14
Versamenti

- 1) L'I.M.U. è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.
- 2) Il pagamento dell'Imposta Municipale Propria deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore e/o pari a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.
- 3) Il versamento dell'imposta, dovrà essere eseguito esclusivamente mediante utilizzo del modello F24. Il versamento è dovuto al Comune è previsto in due rate di pari importo rispettivamente con scadenze la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre, resta comunque salva la facoltà del soggetto passivo di effettuare il versamento in un'unica soluzione da corrispondere entro la data della prima scadenza.
- 4) Ai fini del versamento relativo alle aree fabbricabili dovrà essere utilizzato il codice n.3916.

Art. 15
Dichiarazioni I.M.U.

- 1) Ai sensi della Legge finanziaria 2007 i soggetti passivi, sono obbligati a presentare la dichiarazione I.M.U. in tutti i casi in cui gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta dipendano da atti per i quali non sono applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 463, concernente la disciplina del modello unico informatico.

Art. 16
Accertamento

- 1) Ai sensi dell'art. 1, commi 161 e 162 L. 296/2006, i provvedimenti di accertamento in rettifica di dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti e di accertamento d'ufficio per omesse dichiarazioni e/o versamenti sono notificati dal competente Ufficio tributi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati.
- 2) Entro gli stessi termini sono contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli artt. 16 e 17 del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 472 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) Ai sensi dell'art. 11, comma 3, D.Lgs. 504/1992, ai fini dell'esercizio dell'attività di accertamento, l'Ufficio tributi può invitare i contribuenti, indicandone il motivo, ad esibire o trasmettere atti o documenti, oppure può inviare ai contribuenti questionari relativi a dati ovvero a notizie di carattere specifico, con invito a restituirli compilati e firmati. L'Ente può infine richiedere,

agli uffici pubblici, competenti, dati, notizie ed elementi rilevanti nei confronti dei singoli contribuenti, con esenzione di spese e diritti.

4) Ai sensi dell'art. 1, comma 698 L.147/2013, in caso di mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti, ovvero di mancata restituzione di questionari nei sessanta giorni dalla richiesta o di loro mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele, il Comune può applicare una sanzione amministrativa compresa tra €. 100,00 ed €. 500,00.

5) Ai sensi dell'art. 9, comma 5 D.Lgs. 23/2011, all'imposta municipale propria si applica l'istituto dell'accertamento con adesione, nonché gli ulteriori istituti deflativi del contenzioso previsti dal D.Lgs. 218/1997, così come disciplinati dal vigente regolamento comunale in materia.

Art. 17 **Sanzioni**

1) Per le violazioni alle norme si applicano le sanzioni nelle misure che seguono:

- a. Omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo €. 51,00;
- b. Se la dichiarazione è infedele si applica la sanzione amministrativa dal 50% della maggiore imposta dovuta;
- c. Se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta, si applica la sanzione amministrativa da euro 51 a euro 258. La stessa si applica alla mancata esibizione o trasmissioni di atti o documenti o alla mancata restituzione di questionari;
- d. Le sanzioni previste per l'omessa e l'infedele dichiarazione sono ridotte alla misura stabilita dagli artt. 16 e 17 del Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472 se entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, interviene adesione del contribuente con il pagamento del tributo, se dovuto, e della sanzione;
- e. Omesso o parziale versamento dell'imposta 30% dell'imposta non versata;
- f. La contestazione della violazione non collegata all'ammontare del tributo deve avvenire, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è commessa la violazione.

2. In forza del principio della tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente non saranno applicabili né le sanzioni né interessi qualora il Comune non invii al contribuente la comunicazione di avvenuta attribuzione della qualifica di edificabilità del suolo”.

Art. 18 **Rateizzazione del pagamento degli atti impositivi**

1) Il contribuente che non ricorre contro gli atti impositivi del Comune, nell'ipotesi di temporanea situazione di obiettiva difficoltà economica, può chiedere con apposita istanza la rateizzazione del debito tributario fino ad un massimo di 36 rate.

La richiesta di rateizzazione deve essere presentata a pena di decadenza prima dello scadere della data prevista per il pagamento del tributo.

2) In caso di mancato pagamento della prima rata o, successivamente, di due rate, il debitore decade automaticamente dal beneficio della rateizzazione o dilazione e, l'intero importo ancora

dovuto, è immediatamente ed automaticamente riscuotibile in unica soluzione e non può più essere rateizzato.

3) Le rate mensili nelle quali il pagamento è stato dilazionato scadono l'ultimo giorno del mese successivo a quello nel corso del quale è stato effettuato il versamento della prima rata. Sulle restanti rate successive alla prima sono dovuti gli interessi al tasso legale vigente con maturazione giorno per giorno. Alle rate non si applica alcun punto percentuale ulteriore, rispetto alla misura del tasso legale, consentita dall'art. 1 comma 165 L.n. 296/2006. Il versamento della prima rata deve avvenire entro la data di scadenza originaria del tributo.

4) L'istanza è valutata e accolta dal funzionario responsabile del tributo che, contestualmente, procede a rideterminare gli importi dovuti ed emana il provvedimento. Detto provvedimento del funzionario responsabile viene sottoscritto per accettazione dal contribuente.

TITOLO IV
AUTOTUTELA, PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI, RINVIO
DINAMICO, CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

Art.19
Autotutela

- 1) Il potere di annullamento compete al funzionario responsabile del tributo, ovvero in via sostitutiva, in caso di grave inerzia non giustificata, al responsabile del settore che ricomprende l'Ufficio Tributi.
- 2) L'ufficio tributi del Comune può procedere, in tutto o in parte all'annullamento senza necessità di istanza di parte, anche in pendenza di giudizio o in caso di mancata impugnazione, nei casi in cui sussista illegittimità dell'atto o dell'imposizione, quali tra l'altro:
 - a) errore di persona;
 - b) evidente errore logico o di calcolo;
 - c) errore sul presupposto dell'imposta;
 - d) doppia imposizione;
 - e) mancata considerazione di pagamenti di imposta, regolarmente eseguiti;
 - f) mancanza di documentazione successivamente sanata, non oltre i termini di decadenza;
 - g) sussistenza dei requisiti per fruire di deduzioni detrazioni o regimi agevolativi, precedentemente negati;
 - h) errore materiale del contribuente, facilmente riconoscibile dall'Ufficio Tributi.
- 3) Non si procede all'annullamento per motivi di merito sui quali sia intervenuta sentenza passata in giudicato favorevole al Comune.
- 4) Nel caso in cui l'importo dell'imposta, sanzioni ed accessori oggetto di annullamento, superi in € 2.500,00, l'annullamento è sottoposto al preventivo parere del responsabile del settore ove è collocato il servizio tributi.
- 5) Dell'eventuale annullamento è data comunicazione al contribuente, all'organo giurisdizionale davanti al quale sia eventualmente pendente il relativo contenzioso nonché in caso di annullamento disposto in via sostitutiva all'ufficio che ha emanato l'atto.

Art. 20
Pubblicità del regolamento e degli atti

- 1) Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.
- 2) Il presente regolamento entra in vigore alla data di adozione e regola le annualità d'imposta decorrenti dal 1 gennaio 2015. Le annualità pregresse saranno soggette alla previgente disciplina legislativa in materia.

Art. 21
Rinvio dinamico

- 1) Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
- 2) In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 22
Casi non previsti dal presente regolamento

- 1) Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

Prot. N° 37136
Del 30.07.2015

ALL. SUB 2)



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

COLLEGIO REVISORI DEI CONTI

Al Commissario Straordinario

Alla Dott.ssa Erminia Ocello

Al Segretario Comunale

Al Responsabile dei Servizi Finanziari

OGGETTO: Parere sui criteri di individuazione delle aree edificabili e criteri di determinazione del valore ai fini IMU - Modifiche alla relazione e al regolamento, approvato con delibera di C.C. n.45-II del 20/06/2014

Vista la proposta di deliberazione Commissariale N. 30 del 30/07/2015, acquisita con nota Prot. n.37114 del 30/07/2015, concernente l'approvazione sui criteri di individuazione delle aree edificabili e di determinazione dei coefficienti correttivi da applicare al valore venale ai fini IMU e la conseguenziale parziale modifica al Regolamento approvato con Atto di C.C. n. 45-XI del 20/06/2014, segnatamente al solo art. 11 - Coefficienti di abbattimento, sulla quale questo Collegio di Revisione con nota prot. n. 30504/I del 04/06/2014 si era già espresso con parere favorevole.

Premesso che:

- con atto n. 227 del 19/04/2011 la Giunta Comunale ha approvato la relazione di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I.,
- sulla scorta dei valori venali previsti con detta delibera di Giunta, il Dipartimento Finanziario ha provveduto a determinare l'importo dei tributi da richiedere ai proprietari di aree edificabili;

Richiamate:

- la legge 5/05/2009 n. 42;
- D. Lgs. 14/03/2011 n. 23;
- D.L. 6/12/2011 n. 201;
- D.L. 2/03/2012 n. 16;

Preso atto che tali normative istituiscono, a decorrere dall'anno 2014, l'Imposta Municipale Unica - I.M.U., in sostituzione dell'I.C.I.;

Richiamato l'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992

Preso atto che ai sensi dell'art. 49, del D.lgs 18.08.2000 n. 267 è stato richiesto e formalmente acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Dipartimento Finanziario Dott.ssa ADA NASTI;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49, del D.lgs 18.08.2000 n. 267 è stato richiesto e formalmente acquisito la relazione e il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica , espresso dal responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Geom. MARIO MASCI;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto Regolamento del Consiglio Comunale;

Visto l'art. 239 del Decreto Legislativo 267/2000, attualmente vigente;

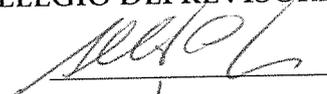


Questo Collegio esprime **PARERE FAVOREVOLE** all'approvazione dei criteri di individuazione delle aree edificabili e di determinazione del valore ai fini IMU - e delle modifiche al regolamento segnatamente all'art. 11 - Coefficienti di abbattimento - da applicare al valore imponibile di talune aree, in considerazione della capacità edificatoria

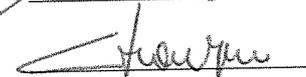
Terracina li 30/07/2015

IL COLLEGIO DEI REVISORI

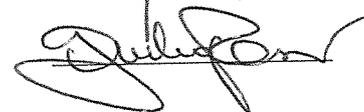
Rag. Alberto Cianfrocca



Dott. Luigi Franzese



Dott. Giulio Pesci



Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STAORDINARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Erminia OCELLO

Marco RAPONI



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il 3 AGO. 2015 giorno sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, - 3 AGO. 2015

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

LA SEGRETERIA GENERALE

L'ISTRUTTORE/DIRETTIVO
(Valentino Di Mauro)



La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ :

- perchè trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione ((art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
- perchè adottata con la formula della immediata eseguibilità ((art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI