



COMUNE DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. delib. **227**
data **19 APR. 2011**

OGGETTO: **Approvazione relazione per la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili. Annullamento deliberazione di Giunta Comunale n.531 del 10.12.2009.**

L'anno duemilaundici, il giorno **DICIANNOVE** del mese di **APRILE** alle ore **13,00**

E seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

LAURETTI FRANCESCA	PRESENTE		ASSENTE	×
AMURO GIUSEPPE	PRESENTE	×	ASSENTE	
D'AMICO GIANNI	PRESENTE	×	ASSENTE	
FERRARI FRANCO	PRESENTE		ASSENTE	×
MARAGONI LORETO	PRESENTE	×	ASSENTE	
MASCI GIOVANNI	PRESENTE	×	ASSENTE	
PECCHIA LUCIANO	PRESENTE		ASSENTE	×
ZICCHIERI FRANCESCO	PRESENTE		ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, Dott. Luigi Pilone.

Assume la presidenza Il Sindaco Dott. Stefano Nardi, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in argomento

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in argomento

Terracina, **19 APR. 2011**
IL DIRIGENTE
Arch. Gianfranco Cautilli

.....

Terracina,

IL DIRIGENTE

.....

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con Decreto Legislativo 30 novembre 1992, n.504 "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art.4 della Legge 23 ottobre 1992 n.431" è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili;
- che l'art.2, comma 1, lettera b) del citato decreto definisce il concetto di area fabbricabile, mentre il successivo art.5, comma 5, definisce la base imponibile riferita alle aree edificabili;
- che il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n.446, all'art.59, comma 1, lettera g), consente ai Comuni di fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree edificabili, ai fini della limitazione del contenzioso;
- che il Decreto Legge 04.07.2006, n.223 (convertito in Legge 04.08.2006, n.248), in applicazione dell'art.2 del D.Lgs. 504/92, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- che è compito del Comune, in osservanza alla legge e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti sulle denunce I.C.I. relativamente alle aree edificabili a decorrere dall'anno 1993, al fine:
 - di individuare eventuali evasori totali i quali, proprietari di aree edificabili, non hanno presentato la relativa denuncia I.C.I. e non hanno versato la corrispondente imposta;
 - di individuare eventuali evasori parziali i quali, proprietari di aree edificabili, hanno presentato la relativa denuncia I.C.I. indicando però un valore inferiore a quello venale e hanno quindi versato una imposta inferiore a quella dovuta;
 - sottoporre a conseguente accertamento detti evasori per la riscossione dell'imposta dovuta con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge;
- che per disporre dei dati necessari agli accertamenti è necessario:
 - conoscere i dati relativi alle aree edificabili presenti sul territorio comunale relativamente:
 - alla loro destinazione urbanistica con riferimento ad ogni specifico anno e frazione di anno;
 - all'effettiva capacità edificatoria con riferimento all'estensione dell'area;
 - alla loro localizzazione nel territorio comunale in quanto i valori di aree aventi caratteristiche uguali per destinazione e capacità edificatoria sono però diversi in ragione della loro posizione;
 - formulare la stima del valore venale di dette aree;
 - confrontare i valori ottenuti con quelli contenuti nelle denunce presentate in Comune;
 - ottenere un elenco delle aree per le quali:
 - non risulta presentata la relativa denuncia e per le quali non è stata versata la corrispondente imposta;
 - risulta presentata la denuncia ma con valori inferiori a quelli determinati dal Comune per cui è stata corrisposta un'imposta inferiore;
 - conoscere, di dette aree edificabili per le quali non risulta presentata denuncia o per le quali risulta presentata con valori inferiori a quelli determinati dal Comune:
 - ❖ i dati relativi ai rispettivi proprietari con riferimento ad ogni specifico anno o frazione di anno e con riferimento alle quote di proprietà dell'area;
 - ❖ l'attuale indirizzo di detti proprietari per la notifica degli accertamenti;
- che ai fini della stima del valore venale delle aree edificabili si è proceduto mediante apposita indagine conoscitiva di mercato, tenendo conto delle tipologie dei terreni e delle zone omogenee presenti nel territorio comunale;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n.531 del 10.12.2009 con la quale sono state approvate le *"Linee guida per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I."*;

Considerato che la sopra citata determinazione dei valori è stata redatta prendendo a riferimento il metodo di calcolo derivante da quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n.235 del 21.05.2009;

Preso atto che, da una attenta analisi dei conseguenti valori, si è avuto modo di constatare, in alcuni casi, una non equa valutazione tra zone omogenee, ciò in considerazione di più approfondite ricerche degli effettivi valori di mercato;

Vista la relazione per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili rielaborata in data 15 aprile 2011 dal Settore Urbanistica -, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale si individuano i valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., che sostituisce integralmente la relazione datata 04.12.2009 allegata alla deliberazione giuntale n.531/2009;

Visti :

- il Decreto Legislativo n.504/2002;
- la Legge 04.08.2006, n.248;
- il Regolamento Comunale in materia di I.C.I.;
- la deliberazione di Giunta Comunale 10.12.2009, n.531;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 -- "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- il vigente Statuto;
- il regolamento di contabilità;

Visto il parere reso ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di deliberazione, dal responsabile del servizio interessato, inserito e sottoscritto sul frontespizio dell'atto originale, posto che nella fattispecie non ricorrono i presupposti anche per l'acquisizione del parere sulla regolarità contabile;

DELIBERA

- 1) di approvare la relazione di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., rielaborata in data 15 aprile 2011 dal Settore Urbanistica, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 2) di annullare, per effetto di quanto stabilito dal precedente punto 1), la deliberazione di Giunta Comunale n.531 del 10.12.2009 con la quale sono state approvate le *"Linee guida per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I."*;
- 3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U. delle leggi sull'ordinamento EE.LL.



CITTA' DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

DIPARTIMENTO V
PIANIFICAZIONE e ASSETTO DEL TERRITORIO
CENTRO STORICO
Settore Urbanistica
Piazza Tasso – Palazzo Braschi

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

RELAZIONE

In sostituzione della relazione datata 04.12.2009, allegata alla deliberazione di Giunta Comunale 10.12.2009, n.531, con la presente vengono definiti i valori delle aree fabbricabili previste nel territorio comunale.

RIFERIMENTI NORMATIVI

L'area edificabile è definita per il caso di specie dalla lettera b) dell'art.2 del Decreto Legislativo n.504/1992. In sintesi, la qualità di area edificabile è valutata considerando i seguenti due aspetti:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, ovvero dall'art.37 del T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Nella presente fattispecie impositiva, l'edificabilità non deve necessariamente discendere dai piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale (Risoluzione ministeriale n.209 del 17/10/97) e, per di più, anche solo semplicemente adottato.

Quanto sopra ai sensi dell'art.36, comma 2, del 04/07/2006, n.223 (Decreto Bersani) convertito con Legge 04/08/2006, n.248 che, ai fini dell'applicazione del Decreto Legislativo 30/12/1992, n.504, stabilisce 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.

Nella stessa direzione muove pure la Suprema Corte di Cassazione che, con sentenza n.25506 del 30/11/2006, interpretando l'art.2, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo n.504/92 stabilisce che l'ICI va dichiarata e liquidata sulla base del valore di mercato dell'area, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzazione a scopo edificatorio, e di quanto possano incidere gli ulteriori oneri di urbanizzazione.



Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:

- Area occupata dalla costruzione del fabbricato, poichè parte integrante del fabbricato;
- Area pertinenziale del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- Area edificabile posseduta e condotta (quindi entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti), da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art.58 del Decreto Legislativo n.446/97, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

Non possono beneficiare della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:

- a) le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art. 2135 c.c.);
- b) le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;
- c) le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;
- d) le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche non iscritte negli elenchi comunali o non soggette al corrispondente obbligo di assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;
- e) sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art.59 del Decreto Legislativo n.446/97.

Inoltre non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, rispetto di corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, ecc.

Secondo la Commissione tributaria centrale (Sez. XXI^a del 10 giugno 1991, n.4584) è da escludere la natura edificatoria del terreno quando la destinazione dell'area a parcheggio o verde pubblico sia certificata dalle indicazioni degli strumenti urbanistici.

In via definitiva l'area è edificabile quando il Piano Regolatore consente la realizzazione sulla stessa di un manufatto edilizio, così come definito dalla normativa edilizia.



PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Al fine della determinazione del valore unitario delle aree fabbricabili si è proceduto mediante apposita indagine conoscitiva di mercato, tenuto conto delle tipologie dei terreni e delle varie zone omogenee interessate dal territorio comunale.

VALORE DELLE AREE

I valori sono riassunti nella tabella “**Valori di riferimento per l’attività di accertamento dell’ICI sulle aree fabbricabili**” che per le sole aree di carattere produttivo, attrezzature e servizi, e servizi privati per lo sport e tempo libero, ricadenti nella variante al Piano Regolatore Generale denominata “Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest”, demanda alla consultazione analitica degli indici di cubatura o di superficie indicati nella Tabella 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, poiché nello stesso strumento urbanistico risultano presenti numerose e diversificate possibilità edificatorie.

RIDUZIONE VALORE DI RIFERIMENTO

Per le aree interessate da pericolo e/o rischio di frana molto elevato, così come definite dall’art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), è previsto un abbattimento del 50% del valore di riferimento.

Dalla Sede Comunale di Palazzo Braschi, **15 aprile 2011**



IL DIRIGENTE
Arch. Gianfranco Cautilli

TABELLA

Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'ICI sulle aree fabbricabili

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – Valore venale di un'area edificabile – anno 2011		
Zona territoriale		Valore area
Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico Alto	€/mq.	175,00
Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico Basso	€/mq.	300,00
Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona B: come da planimetria allegata		
- Zona centrale	€/mq.	320,00
- Zona centrale non di pregio	€/mq.	150,00
- Zona semicentrale	€/mq.	250,00
- Zona semicentrale non di pregio	€/mq.	175,00
- Zona degradata (località Capanne)	€/mq.	50,00
Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona C1	€/mq.	220,00
Piano Particolareggiato Esecutivo Appia-Stazione-Delibera-S.Domenico		
- Aree residenziali C2	€/mq.	220,00
- Aree residenziali C3	€/mq.	160,00
- Aree residenziali C4	€/mq.	75,00
Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Hermada	€/mq.	141,71
Piano Particolareggiato Esecutivo di La Fiora	€/mq.	50,16
Variante al PRG "Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest"	€/mq.	98,91
Variante al PRG "Ambito Territoriale C2 – Settore Servizi Portualità e ricettività turistica		
- Aree di completamento residenziale di tipo Ca	€/mq.	110,00
- Aree di completamento residenziale di tipo Cb	€/mq.	180,00
- Aree recupero nuclei abusivi ZR	€/mq.	74,97
Piano di Zona 167 quartiere "Calcatore"	€/mq.	74,21
Piano di Zona 167 quartiere "Borgo Hermada"	€/mq.	40,40
Piano di Zona 167 quartiere "La Fiora"	€/mq.	37,62
Zona C4 di PRG – fascia pedemontana	€/mq.	62,52
Zona C5 di PRG – Piazza Palatina	€/mq.	37,51
Zona C4 di PRG della fascia costiera	€/mq.	74,97
Zona C5 di PRG della fascia costiera	€/mq.	44,98
Variante al PRG "Le 4 Stagioni"	€/mq.	74,97

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile – anno 2011		
Zona territoriale		Valore area
Variante al PRG "Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest" Occorre far riferimento agli indici di cubatura o di superficie indicati nella Tabella 2 delle Norme Tecniche di Attuazione		
Variante al PRG "Ambito Territoriale C2 – Settore Servizi Portualità e ricettività turistica		
- Aree per strutture di servizio di tipo misto	€/mq.	98,00
- Aree per strutture di servizio per la nautica	€/mq.	61,00

PUBBLICI ESERCIZI E ALBERGHI – Valore venale di un'area edificabile – anno 2011		
Zona territoriale		Valore area
Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona B: - Sottozona B2 – Attrezzature turistico-balneari	€/mq.	35,00
Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona C1 - Attrezzature turistico-commerciali - Attrezzature commerciali-direzionali	€/mq. €/mq.	156,75 78,37
Piano Particolareggiato Esecutivo di Borgo Hermada - Attrezzature sportive	€/mq.	18,75
Piano Particolareggiato Esecutivo di La Fiora - Attrezzature sportive	€/mq.	18,75
Variante al PRG “Riqualificazione Urbana del Settore Nord-Ovest” Occorre far riferimento agli indici di cubatura o di superficie indicati nella Tabella 2 delle Norme Tecniche di Attuazione		
Variante al PRG “Ambito Territoriale C2 – Settore Servizi Portualità e ricettività turistica		
- Aree per strutture turistico ricettive di tipo FA	€/mq.	107,53
- Aree per strutture turistico ricettive di tipo FB	€/mq.	161,30
- Aree per strutture di servizio di tipo misto D	€/mq.	107,53
- Aree per strutture di servizio di tipo turistico commerciale Fa	€/mq.	110,00
- Aree per attrezzature di servizi territoriali turistico termale Fb1	€/mq.	107,53
- Aree per attrezzature di servizi territoriali fieristico espositivo Fb2	€/mq.	88,00
- Aree per attrezzature di servizi territoriali sport e tempo libero Fb3	€/mq.	21,51
- Aree per attrezzature turistico ricreative	€/mq.	21,51
Attrezzature turistico-balneari di PRG	€/mq.	20,99
Attrezzature turistico-commerciali di PRG	€/mq.	110,00
Attrezzature turistico-alberghiere di PRG	€/mq.	61,00
Attrezzature sportive di PRG	€/mq.	18,75
Variante al PRG “Le 4 Stagioni”		
- Aree per attrezzature turistico-alberghiere	€/mq.	52,47
- Aree per attrezzature turistico-commerciali	€/mq.	52,47
- Aree per attrezzature sportive	€/mq.	18,75

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile – anno 2011		
PATTI TERRITORIALI		
Ditta	Area fabbricabile	Valore area €/mq.
Saccoccio Antonio	mq. 5.457	107,53
De Gasperis Gino	mq. 8805	17,50

PUBBLICI ESERCIZI E ALBERGHI – Valore venale di un'area edificabile – anno 2011		
PATTI TERRITORIALI		
Ditta	Area fabbricabile	Valore area €/mq.
Saccoccio Antonio	mq. 5.457	107,53
Della Rocca Costruzioni	mq. 1.412	250,00
Moro Dino Valentino	mq. 1.808	161,30
Isola del Circeo	mq. 63.936	104,94
Il Quadrifoglio	mq. 2.500	215,04
Pietrosanti Enzo e Romano	mq. 9.030	27,50
Mallardo Giovanni ed altri	mq. 5.200	107,53



PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLA ZONA B



Zona centrale



Zona semicentrale



Zona centrale non di pregio



Zona semicentrale non di pregio

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE
Dr. Stefano Nardi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Pilone

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato affisso il giorno **26 APR. 2011** sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo www.gazzettaamministrativa.it) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69.

Terracina, **26 APR. 2011**

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO COMUNALE
Enrico Grossi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luigi Pilone

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____:

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE

* PUBBLICATO