



COMUNE DI BRONTE

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 15-09-2015 Numero 76

Oggetto: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per gli anni 2011, 2012, 2013 e 2014.

L'anno duemilaquindici del giorno quindici del mese di settembre alle ore 13:00 e seguenti, nella consueta sala delle adunanze in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

CALANNA GRAZIANO	SINDACO	P
SAITTA ANGELA	VICE SINDACO	P
BIUSO NUNZIO	ASSESSORE	P
BORTIGLIO FRANCESCO	ASSESSORE	P

Presenti n. 4 Assenti n. 0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa CARUGNO ANNA MARIA.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.



COMUNE DI BRONTE

LA GIUNTA

Vista la proposta del settore/area/servizio n. 89 del 09-09-2015 relativa all'oggetto, il cui testo è allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri espressi dai Responsabili in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Ad unanimità di voti espressi nei modi e con le forme di legge;

DELIBERA

Di approvare e fare propria la proposta di deliberazione sottoposta all'Organo e che, integralmente richiamata, si allega per costituirne parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge sia per la parte relativa ai presupposti di fatto e di diritto che per la motivazione e per la parte dispositiva.

Di demandare al responsabile del servizio proponente CARACI PIETRO l'esecuzione di quanto testè deliberato.

Dichiarare Immediatamente Esecutiva la presente deliberazione, con separata votazione ed esito unanime, ai sensi dell'art.12 della L.R. 44/91, stante l'urgenza di provvedere.



COMUNE DI BRONTE

Settore/Area/Servizio

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.89 DEL 09-09-2015

Oggetto: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per gli anni 2011, 2012, 2013 e 2014.

Data 15-09-2015

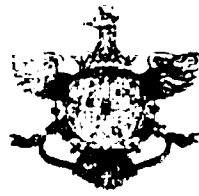
Il Capo Area Proponente
CARACI PIETRO

Pietro Caraci

Data 15-09-2015

Il Responsabile del procedimento

Pietro Caraci



COMUNE DI BRONTE

- ART. 12 L.R. 30/2000 -

Il Dirigente del servizio interessato; per quanto concerne la **Regolarita' tecnica**
esprime parere : Favorevole

Data: 15-09-2015

Il Responsabile dell'Area
CARACI PIETRO



COMUNE DI BRONTE

PREMESSO

- Che con deliberazione della G.M. n. 58 del 30/07/2015, che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta, è stato determinato il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015, dando, altresì, atto che per le attività di accertamento inerenti le annualità precedenti, detto valore sarà decrementato in misura pari al tasso di inflazione ISTAT;
- Visto il parere legale prot. n. 19393 del 31/07/2015 a firma del Capo della V Area "Avvocatura Comunale", avv. Antonella Cordaro nel quale, richiamando la sentenza n. 2217/2011 del TAR Sicilia Catania, si evidenzia che:
 1. la questione relativa alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili non attiene alla materia impositiva vera e propria e, pertanto, deve ritenersi inapplicabile l'art. 3, comma 1, l. 27 luglio 2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che statuisce il principio di irretroattività delle disposizioni tributarie: la giunta comunale, infatti, non delibera in ordine a tributi o alle aliquote, ma solo sui valori delle aree fabbricabili, per altro non vincolanti per il contribuente.
 2. la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ha la più limitata funzione di stabilire limiti al potere accertativo del Comune (art. 59, comma 1, lett. g) D.lvo n. 446/1997), fissando criteri uniformi per la valutazione del valore delle aree, e di ridurre in conseguenza il contenzioso, precludendo l'accertamento nel caso in cui l'imposta sia stata determinata sulla base di valori non inferiori a quelli indicati dal Comune, fermo restando il potere dei contribuenti di non conformarsi ai suddetti valori.
 3. la notifica di avvisi di accertamento per maggiori imposte non comporta l'applicazione retroattiva di norme regolamentari, con violazione del principio di irretroattività della legge tributaria ex art. 3 c. 1 legge 212/2000, ma di meri valori economici tabellari di riferimento, salvo il diritto del contribuente di contestare tali valori. (vedi Cass. V sezione nr. 16702 del 27/7/2007, V sezione nr. 11171 del 7/5/2010.)
- Ritenuto, pertanto, opportuno precisare che il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015 di cui alla deliberazione di G.M. n. 58/2015, decrementato secondo quanto stabilito al punto 4 della medesima deliberazione si intende determinato anche per gli anni 2011, 2012, 2013, 2014 e che conseguentemente sarà applicato dall'ufficio tributi, nell'ambito della sua attività di accertamento e di recupero della maggior imposta eventualmente dovuta, attraverso, in quest'ultima ipotesi, l'emissione di avvisi di liquidazione, anziché di accertamento in rettifica;
- Vista la L.R. 48/91;
- Visti i DD. Leg.vi 29/93 e 267/2000 con le successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il vigente Statuto Comunale;
- Visto il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

PROPONE

1. La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Dare atto, pertanto, che non viola l'art. 3, comma 1, L. 212/2000, l'approvazione per il 2011, 2012, 2013 e 2014 dei valori delle aree edificabili ai fini del calcolo IMU, stabiliti nel 2015, giusta deliberazione n. 58/2015;
3. Stabilire, pertanto, ai sensi del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) che il valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015 di cui alla deliberazione di G.M. n. 58/2015, decrementato secondo quanto stabilito al punto 4 della medesima deliberazione, è da intendersi così determinato anche per gli anni 2011, 2012, 2013, 2014, nelle misure indicate nella relazione dell'U.T.C. prot. n. 19140 del 29/07/2015 allegata al presente atto e come di seguito riportato:



COMUNE DI BRONTE

- Zona B1 euro 150,00/mq;
 - Zona B2 euro 100,00/mq;
 - Zona C1 euro 70,00/mq;
 - Zona C2 euro 60,00/mq;
 - Zona F2 euro 45,00/mq;
 - Zona F3 euro 25,00/mq.
4. Dichiarare la Deliberazione che l'organo esecutivo andrà ad assumere immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/91.
 5. Disporre che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on line ai sensi dell'art. 67, comma 6, del vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi e venga altresì pubblicato nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione di 1° livello "Provvedimenti", sottosezione di 2° livello "Provvedimenti organi indirizzo politico" voce "delibere di G.M."



COMUNE DI BRONTE


Prov. di Catania

p.iva 00291400877

cap. 95034

Prot. n. _____ del _____

Oggetto: Art. 5 del D.Lgs n°504/92. - Determinazione valore di riferimento aree fabbricabili ai fini I.M.U.-
Relazione.

 **COMUNE DI BRONTE**
AREA I - UFFICIO PROTOCOLLO E ARCHIVIO
RETE CIVICA E-ETRA
Anno. Prot. 0019140 in Interno del 29-07-2015
SETT. TECNICO-AREA VII- SERV. LAVORI PUBBLICI

Cap. 14/2015/1

Al Dirigente Tecnico
Dott. Ing. Salvatore Caudullo
S E D E

Al Dott. Pietro Caraci
S E D E

L'art. 59, lett. g) del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevede la facoltà per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dei controlli ed accertamenti dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 contiene all'art. 2, comma 1, lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'Imposte Comunale sugli Immobili per le medesime aree edificabili.

Secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 20256 del 23.07.2008, la determinazione ai fini ICI del valore delle aree fabbricabili, secondo il criterio fissato dall'art. 5 comma 5 del D.lgs n.

504/1992, deve basarsi sul parametro del valore venale in comune commercio.

Su di esso necessariamente incide il livello di edificabilità delle parti che compongono l'area: le porzioni di aree edificabili con immobili commerciali, civili o direzionali all'interno di un comprensorio assumono valore superiore rispetto ad aree prospicienti destinate a parcheggi, servizi, verde pubblico o altro.

Pertanto, la valutazione dell'area edificabile deve essere effettuata secondo il criterio del valore commerciale complessivo e non sommando il valore commerciale di sue eventuali segmentazioni individuate in funzione della loro specifica edificabilità.

In base alla predetta normativa di riferimento, il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili è 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 dalle vendite di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per valutare in termini generali tali elementi e determinare, in conseguenza, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., il sottoscritto Geom. Giuseppe Greco, dipendente comunale con la qualifica di istruttore tecnico, con disposizione verbale è stato incaricato dal Dirigente Tecnico, e pertanto in

sede istruttoria, ha considerato tutti gli elementi oggettivi o normativi aventi rilevanza sul valore venale delle aree fabbricabili, attraverso l'analisi e la comparazione dei seguenti dati:

- le zone territoriali omogenee con i dati operativi (indici di edificabilità, altezze da osservare, distanze dai confini e dalle strade, ecc.);
- la variabilità nel tempo dei valori venali in comune commercio per aree fabbricabili aventi caratteristiche analoghe, rispecchianti l'andamento dei tassi di inflazione ISTAT, per cui rilevato il valore delle aree fabbricabili alla data attuale, è possibile risalire ai corrispondenti valori (arrotondati) all'inizio di ciascun anno;
- l'esistenza di vincoli particolari di deprezzamento del valore dell'area (es. vicinanza a strade, elettrodotti, impianti industriali rumorosi, posizione periferica, scarsa accessibilità dell'area, ecc.);
- i prezzi storici recenti, risultanti da atti di compravendita di alcune aree fabbricabili, depositati presso gli Uffici Comunali anche se non rispondenti in toto ai dati di mercato.

Con queste premesse si espongono gli elementi conoscitivi delle aree a seconda della loro appartenenza alla zonizzazione del P.R.G..

Quale parametro per il calcolo del valore medio di mercato si sono assunti:

- per le aree edificabili a carattere residenziale, il valore di esproprio di un'area del Capoluogo, pari ad €. 80,00 per le zone "B" ed €. 40,00/50,00 per zone "C".;

- risultanze della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Bronte, stante che le aree hanno sul mercato un valore di circa il 10% di una costruzione già edificata simile a quella realizzabile sul lotto in esame per le zone "B" e del 15/20% per le zone "C" tenuto conto che si tratti di aree già urbanizzate o da urbanizzare;

- risultanze di indagine conoscitiva dei prezzi medi di mercato esistenti in Bronte nelle varie zone che verranno prese in esame.

Premesso quanto sopra si passa ora alla stima delle aree edificabili secondo quanto previsto dal PRG approvato con Delibera di C.C. n.1 del 15.01.2010 e dall'Ass.to Territorio ed Ambiente con D.L.G. n.108 del 17.04.2010:

- Zone B1

1) - La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

2) - Con concessione singola sono consentite interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3) - La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 3,50.

4) - I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) - per lotti aventi una superficie non superiore a mq.120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq.;

b) - per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiori a mq.200 il volume massimo consentito è di mc.1000;

c) - singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq.1000 se urbanizzati;

5) - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6) - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m.10, con l'esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto, si trovi uno spazio pubblico (strada).

7) - Distanza minima dai confini, o aderenza ovvero, nel caso di distacco non inferiore di m.10 fra le costruzioni.

8) - Altezza massima assoluta ml.11 su qualsiasi fronte e comunque come gli edifici circostanti.

9) - Piani fuori terra massimo tre.

All'interno di questa zona in linea di massima non esistono aree edificabili, se non piccole porzioni che costituiscono pertinenze di fabbricati e non utilizzabili a scopo edificatorio, pur tuttavia se nell'ambito della zona in esame esiste qualche area suscettibile di edificazione questa può assumere un valore di € 150,00/mq.;

- Zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

2) - Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dell'art. 21 della L.R. 27/11/78 n. 71, con le modalità in esso prescritte.

3) - Densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 2.00

4) - Tipologie ammesse: edifici in aderenza, schiera ed isolati.

5) - Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m.10.

6) - Distanza minima fra i confini: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m.5.

7) - E' consentita la costruzione di un solo piano attico purché contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rette orizzontali poste alle altezze massime consentite, è implicito che la volumetria realizzata deve essere conteggiata nei limiti della cubatura ammessa.

8) - Rapporto di copertura: 1.

9) - Altezza massima: ml.11,00.

10) - Piani fuori terra massimo tre.

In questa zona esistono lotti suscettibili di edificazione e questi assumono un valore di €.100,00/mq.

- Zona C1. edilizia semintensiva

2) - Nelle sottosezione C1 sono previsti i seguenti indici:

a) - densità territoriale abitanti per ettaro 130;

b) - densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 1,50;

In questa zona le aree assumono un valore di € 70,00/mq.

- zone C2,

2) - Per la zona C2 si applica la normativa sottoindicata.

3) - Sono previsti i seguenti indici:

- a) - densità territoriale abitanti per ettaro 45;
- b) - densità edilizia fondiaria massima mc./mq. 0,50;
- c) - tipologie edilizie ammesse case isolate;
- d) - distanza tra i confini non inferiore a metri 5 o aderenza;
- e) - distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 15 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verde;
- f) - distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10 o aderenza;
- g) - altezza massima assoluta metri 5,50
- h) - piani fuori terra uno;
- i) - rapporto di copertura 1/3;
- l) - aree per attrezzature D.M. 2/4/68 mq./a. 25,00;

In queste aree si assume il valore di € 60,00/mq.

Altre aree ove è prevista possibilità edificatoria sono le zone F2 (servizi di interesse comune) e F3 (Verde e sport);

Essendo queste in poste in zone prive di urbanizzazioni e non trovando riscontro in atti pubblici di compravendita ne recenti ne passati, si può assumere un valore di € 45,00/mq. per le aree in

zona F2 ove è possibile edificare edifici a diversi scopi utilizzatori (pari al valore di esproprio di un'area ubicata nelle zone C) e di € 25,00/mq per le aree in zone F3 ove è possibile la realizzazione di edifici e attrezzature a solo scopo sportivo.

Non vengono prese in esame le altre zone previste nel PRG in quanto non prevedono realizzazione di edilizia privata.

Per quelle aree che costituiscono pertinenza di fabbricati (non più suscettibili di edificazione) e non inseriti negli accatastamenti degli stessi dovrà considerarsi un incremento di valore dell'immobile principale di cui fanno parte pari al 15%.

I suddetti valori potranno essere abbattuti del 20% se i lotti di terreno ricadono in aree ancora da urbanizzare.

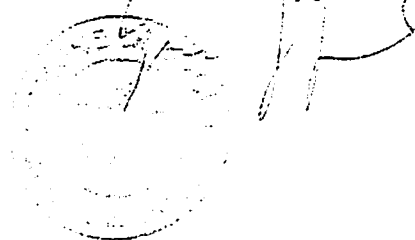
È chiaro che dovrà essere fatto obbligo al contribuente della produzione del certificato di destinazione urbanistica con l'attestazione della effettiva possibilità edificatoria sul lotto di proprietà.

I suddetti valori dovranno essere approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e potranno essere aggiornati annualmente in funzione della variazione degli indici ISTAT.

Bronte, li 29.07.2015

Tanto per l'incarico

L'ISTRUTTORE TECNICO
Geom. Giuseppe Greco





COMUNE DI BRONTE

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL PRESIDENTE

CALANNA GRAZIANO



IL SEGRETARIO GENERALE

CARUGNO ANNA MARIA

(Handwritten signatures of Calanna Graziano and Carugno Anna Maria)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione, in applicazione della L. R. 3.12.1991 n. 44, è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale On Line per 15 giorni consecutivi dal 16-09-15 al 01-10-2015 senza opposizioni o reclami.

Bronte,

IL SEGRETARIO GENERALE

(Handwritten signature of the Secretary General)

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 03.12.1991 n. 44 e successive modifiche ed integrazioni, è divenuta esecutiva il: 15/3/2015

- Perché è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 12 comma 2, L.R. n. 44/91);
- Perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.12 comma 1 L. R. n.44/91);

Bronte li 15-09-2015



IL SEGRETARIO GENERALE

(Handwritten signature of the Secretary General)

DELIBERA DI GIUNTA N. 76 del 15-09-2015