



COMUNE DI PATRICA
PROVINCIA DI FROSINONE

Affissa all'Albo Pretorio

il 19 NOV. 2015

Deliberazione della Giunta Comunale

Verbale n. 46 del 10.11.2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU. ANNO 2015.

L'anno duemilaquindici il giorno dieci del mese di novembre alle ore 11:00 e seguenti, in Patrica e nella Residenza Municipale.

Regolarmente convocata dal Sindaco si è ivi riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei

Sigg.:

Cognome	Nome	Presenti	Assenti
FIORDALISIO	Lucio	x	
GATTI	Angelo	x	
TRANI	Umberto		x
DE ROCCHIS	Tania	x	
SIMONI	Fiorella	x	

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4°, del T.U. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa Simona TANZI**.

Il Sig. **Lucio FIORDALISIO**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- L'art. 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 2014 ha introdotto l'applicazione, a partire dal 2012, dell'imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'ICI;
- la L. 147 del 27/12/2013 (legge di stabilità 2014) ha previsto all'art. 1, comma 639 e seguenti, l'istituzione della Imposta Unica Comunale (IUC) costituita dalle tre componenti IMU, TASI e TARI, e la misura delle conseguenti aliquote di base e massime;
- la base imponibile dell'IMU risulta invariata dalla Legge soprarichiamata (sono invece state modificati altri aspetti legati alle categorie assoggettate e al riparto del gettito) e pertanto per quanto riguarda le aree edificabili è ancora applicabile il comma 4 dell'art. 8 che recita "L'imposta municipale propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504";
- la base imponibile prevista per l'applicazione della TASI è la medesima dell'IMU, come previsto dall'art.1 commi 669 e seguenti della L.147/2013 e s.m.i.;

VISTO l'articolo 36 comma 2 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 con cui viene stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

RICHIAMATO allo scopo il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 e s.m.i.: "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, 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";

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (I.U.C.), in particolare il titolo II contenente la disciplina dell'imposta municipale propria;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 56/2012, esecutiva ai sensi di legge, con la quale venivano determinati i valori delle aree fabbricabili;

RILEVATA la necessità di rideterminare il valore indicativo di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U., graduando gli importi secondo gli effettivi parametri urbanistici delle varie zone territoriali omogenee del Programma di Fabbricazione;

RITENUTO di rideterminare i valori delle aree fabbricabili di cui la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 56/2012, tenuto conto dell'attuale andamento dei valori di mercato degli immobili e delle stime sia dell'Agenzia delle Entrate che dell'Agenzia del Territorio;

RITENUTO, pertanto, di aggiornare il valore assegnato alle suddette aree edificabili, prevedendo una riduzione dei valori di stima approvati con deliberazione G.C. 59/2012, nella misura di circa il 22%;

VERIFICATO che il territorio del Comune di Patrica è altresì gravato da numerosi vincoli sia edificatori sia di conformazione delle aree che ne determinano e limitano l'edificazione e che pertanto risulta altresì necessario determinare coefficienti di abbattimento di tale valore in funzione delle

obiettive condizioni presenti in loco ai fini dell'individuazione del valore effettivo delle varie aree ai fini dei conteggi per l'IMU;

VISTA la relazione e la relativa tabella di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. nonché dei correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale, e ritenuta meritevole di approvazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.08.2000, n.267;

Ad unanimità di voti legalmente resi,

DELIBERA

-di determinare, per gli anni a partire dal 2015 fino a nuovo aggiornamento, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili secondo la seguente tabella, come da stima predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico:

Localizzazione aree	Valore mq
Zona "C" indice di edificabilità 0,6 mc/mq	€ 11,70
Zona "D" indice di edificabilità 0,5 mc/mq	€ 15,60
Zona "F1" indice di edificabilità 1,5 mc/mq	€ 19,50
Zona "PEEP"	€ 11,70

- di approvare la relazione e la tabella di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. nonché dei correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili per il Comune di Patrica per l'anno 2015, predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

-di stabilire che i valori indicati nella allegata tabella costituiscono punto di riferimento per l'ufficio Tributi allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente, secondo la normativa vigente in materia tributaria per IMU e TASI, non potendo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile, essendo necessari nell'attività di accertamento la verifica, per ogni singola area, della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso ammessa, degli oneri per eventuali lavori per garantire l'edificabilità, dei prezzi medi rilevati sul mercato, della presenza o meno di particolari vincoli e di ogni altra peculiarità dell'area che possa oggettivamente rappresentare elemento di deprezzamento od incremento del valore;

-di specificare che, nel caso in cui il contribuente ritenga che il valore del proprio terreno sia inferiore a quello tabellare, lo stesso contribuente possa presentare una perizia di stima asseverata a sostegno del diverso valore proposto, che sarà in ogni caso sottoposto a verifica di congruità da parte dell'ufficio Tributi.

- di demandare ai Responsabili dei servizi interessati tutti i provvedimenti conseguenti al presente deliberato.

Successivamente con separata ed unanime votazione il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE di PATRICA
(Provincia di Frosinone)
- Ufficio Tecnico-

Via Plebiscito, 1 telefono 0775/707829-30 telefax 0775/222022 e-mail ut.patrica@comune.patrica.fr.it

Prot. n.5022 del 23/07/2015

AL SIGNOR SINDACO

- Sede -

Oggetto: Aggiornamento dei valori stimati dei terreni edificabili.

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L.n. 201/2011, convertito in legge n.214/2011.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** "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 per pubblica utilità";

Il legislatore interviene nuovamente sulla nozione di area fabbricabile, con l'art. 36, comma 2, del d.l. del 4 luglio 2006, n. 223, di conversione nella legge del 4 agosto 2006, n. 248, disponendo 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".

L'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 e s.m.i.: stabilisce che "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, 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";

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il Comune di Patrica è dotato di un Programma di Fabbricazione, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 3279 del 01/06/1982;

Nel suddetto Programma di Fabbricazione, nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 01.04.1968 n. 1404, sono individuate le seguenti zone:

Zona A "Centro storico con vincolo panoramico

Zona C edificabile

Zona D industria

Zona E agricola

Zona F1 servizi privati

Zona F servizi pubblici

Zona Archeologica

Verde pubblico attrezzato

Zona PEEP

b) Indice di edificabilità fondiaria

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'indice di edificabilità fondiaria, cioè il rapporto in mc/mq tra la volumetria fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri cubi di Volume Edilizio Totale : Superficie Area Fabbricabile x Indice di Edificabilità Fondiaria.

Unica eccezione a questo criterio di carattere generale è costituito dalle aree soggette ad esproprio per interventi di carattere pubblico, per le quali l'indice di edificabilità del terreno viene stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno viene effettuata sulla superficie territoriale con stima "ad hoc".

c) Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2015

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili.

Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree, stime effettuate per conto del Comune), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati nei paragrafi precedenti, si determineranno i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2015

L'art. 5 del D. Lgs. 504/1992 stabilisce che la base imponibile per le aree edificabili è costituita dal "valore venale in commercio" (valore di mercato).

La Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee dello strumento urbanistico vigente i predetti valori venali in commercio, al fine di limitare il potere di accertamento tributario del Comune. Ciò comporta che qualora l'imposta dovuta dal contribuente per l'area edificabile sia stata versata per un valore non inferiore a quello stabilito dalla giunta comunale, l'ufficio tributi non farà luogo ad alcun accertamento.

Dovendo provvedere alla rideterminazione dei valori di mercato per il calcolo dell'IMU, l'Ufficio scrivente ha sentito sia l'Agenzia delle Entrate, che l'Agenzia Provinciale del Territorio del Territorio, ed ha provveduto a consultare l'Osservatorio del mercato immobiliare, ottenendo le informazioni di seguito riportata:

**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Compravendite settore residenziale 2012			I trimestre 2012
Area	Regione	Provincia	Intera provincia
CENTRO	LAZIO	FR	624

**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Compravendite settore residenziale 2013			I trimestre 2013
Area	Regione	Provincia	Intera provincia
CENTRO	LAZIO	FR	499

**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Compravendite settore residenziale 2014			I trimestre 2014
Area	Regione	Provincia	Intera provincia
CENTRO	LAZIO	FR	502

**OSSERVATORIO
DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Compravendite settore residenziale 2015			I trimestre 2015
Area	Regione	Provincia	Intera Provincia
CENTRO	LAZIO	FR	487

In detta nuova valutazione si è tenuto conto del solo primo trimestre di ogni anno, in quanto, allo stato, non si è in possesso di valutazioni riferite ad altro trimestre dell'anno in corso.

Non avendo altri parametri, se non quelli soggettivi, è stata applicata la stessa valutazione, dei fabbricati, ai terreni potenzialmente edificabili.

Il regolamento disciplina il valore delle aree edificabili che abbiano non solo potenzialità edificatoria nei confronti dello strumento urbanistico, ma che siano effettivamente suscettibili di una edificazione autonoma sia nel caso di insediamenti residenziali che artigianali ed industriali.

La tabella, di seguito, individua i valori differenziati per ciascuna zona. Infatti il territorio comunale è stato suddiviso in nove zone omogenee ai sensi del D.M. 2/04/1968 n. 1404;

Da quanto su premesso è scaturita la seguente tabella:

TABELLA 1

Zonizzazione	Indice di edificabilità	Valore mq
Zona "C"	indice di edificabilità 0,6 mc/mq	€ 11,70
Zona "D"	indice di edificabilità 0,5 mc/mq	€ 15,60
Zona "F1"	indice di edificabilità 1,5 mc/mq	€ 19,50
Zona "PEEP"		€ 11,70

Alla luce di quanto sopra riportato, l'Ufficio scrivente è addivenuto alla conclusione che i valori da applicare nel corso dell'anno 2015, anche in relazione alla grave crisi sia economica che occupazionale che sta interessando tutto il Paese ed anche il nostro territorio, possano essere ridotti, rispetto ai valori determinati per le aree edificabili con la deliberazione di Giunta Comunale n. 56/2012, relativi all'anno 2012, di una percentuale di circa il 22%.

Pertanto, dalle analisi sopra effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili, con riferimento al 1° gennaio 2015.

Ai sensi dell'art.1 commi 669 e seguenti della L.147/2013 e s.m.i. la base imponibile prevista per l'applicazione della TASI è la medesima dell'IMU e pertanto il valore ottenuto a seguito dell'applicazione dei parametri e dei prezzi unitari di seguito definiti è valido esclusivamente ai fini della verifica IMU e TASI

CORRETTIVI DI ABBATTIMENTO DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI

Ai valori indicati nella **TABELLA 1** è possibile applicare coefficienti correttivi che tengano conto di determinate e specifiche situazioni.

Nella zona C residenziale si possono verificare le seguenti condizioni con conseguente massimo abbattimento dei valori €/mq come da tabella 2

TABELLA 2

MOTIVAZIONI	PERCENTUALE MAX DI ABBATTIMENTO
Pendenza media del terreno superiore al 35%	80%
Fondo intercluso fino a mq. 500,00	80%
Terreni già vincolati/utilizzati urbanisticamente	80%
Mancanza di lotto minimo	30%
Fascia di terreno nei 50 metri dal fiume Sacco in edificabilità assoluta L.R. 24/98 art. 7 comma 8	80%
Fascia di rispetto dai 50 ai 150 metri dal fiume Sacco o corsi d'acqua vincolati	40%
Lotti attraversati da linee elettriche, metanodotto, AltaVelocità.	30%
Impossibilità di esecuzione di una lottizzazione	20%

Nella zona D industriale si possono verificare le seguenti condizioni con conseguente massimo abbattimento dei valori €/mq come da tabella 3

TABELLA 3

MOTIVAZIONI	PERCENTUALE MAX DI ABBATTIMENTO
Pendenza media del terreno superiore al 35%	80%
Fondo intercluso fino a mq. 2.000,00	80%
Fascia di terreno nei 50 metri dal fiume Sacco inedificabilità assoluta L.R. 24/98 art. 7 comma 8	80%
Fascia di rispetto dai 50 ai 150 metri dal fiume Sacco o corsi d'acqua vincolati	40%
Lotti attraversati da linee elettriche, metanodotto, AltaVelocità.	30%
Zona non produttiva	80%

Nella zona F1 si possono verificare le seguenti condizioni con conseguente massimo abbattimento dei valori €/mq come da tabella 4:

TABELLA 4

MOTIVAZIONI	PERCENTUALE MAX DI ABBATTIMENTO
Pendenza media del terreno superiore al 35%	80%
Fondo intercluso fino a mq. 500,00	80%
Terreni già vincolati/utilizzati urbanisticamente	80%
Il terreno residuo non raggiunge gli ha 2.00.00	30%
Fascia di terreno nei 50 metri dal fiume Sacco inedificabilità assoluta L.R. 24/98 art. 7 comma 8	80%
Fascia di rispetto dai 50 ai 150 metri dal fiume Sacco o corsi d'acqua vincolati	40%
Lotti attraversati da linee elettriche, metanodotto, AltaVelocità.	30%

Nella zona PEEP si possono verificare le seguenti condizioni con conseguente abbattimento dei valori €/mq come da tabella 5:

TABELLA 5

MOTIVAZIONI	PERCENTUALE MAX DI ABBATTIMENTO
Fondo intercluso fino a mq. 500,00	80%
Terreni già vincolati/utilizzati urbanisticamente	80%
Lotti attraversati da linee elettriche, metanodotto, AltaVelocità.	30%

Tanto si comunica per il seguito di competenza.

Patrica li 23/07/2015



IL RESPONSABILE
(Geom. Luciano Nardoni)



COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

Dati identificativi della deliberazione posti dal Segretario Comunale al momento della adozione dell'atto

Delibera di G.C. n° 46 del 10.11.2015 ore 11:00

Presenti: FIORDALISO, CATI, DE ROCCHIS, SITONI.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU. ANNO 2015.

Visto, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Rag. Maura Angela Maria

Geom. Nardoni Luciano

10 NOV. 2015

Patrica, li _____

Visto, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ex art. ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Rag. Maura Angela Maria

10 NOV. 2015

Patrica, li _____

- comunicata ai Sigg. capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- inviata alla Prefettura ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Sig. Lucio FIORDALISIO



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Simona TANZI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

n. 574 Registro delle Pubblicazioni Albo Pretorio

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione verrà pubblicata nel sito internet del Comune di Patrica www.comune.patrica.fr.it – Sez. Albo Pretorio “On Line” il giorno 20 NOV. 2015 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Patrica, li 19 NOV. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Simona TANZI

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Patrica, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Simona TANZI

Il sottoscritto Segretario Comunale

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ decorsi
dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Simona TANZI