



## **COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI**

*Provincia di Teramo*

### **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 89 Del 30-07-2015**

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO**

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di luglio, in Roseto degli Abruzzi, nella Casa Comunale, nella solita sala delle adunanze, alle ore 18:50, previo invito diramato nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Sig. DOTT. ENIO PAVONE in qualità di SINDACO, nelle persone dei Signori assessori

|                                       |                     |          |
|---------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>DOTT. ENIO PAVONE</b>              | <b>SINDACO</b>      | <b>P</b> |
| <b>AVV. MARISTELLA URBINI</b>         | <b>VICE SINDACO</b> | <b>P</b> |
| <b>AVV. ALESSANDRO RECCHIUTI</b>      | <b>ASSESSORE</b>    | <b>P</b> |
| <b>SIG. MIRCO VANNUCCI</b>            | <b>ASSESSORE</b>    | <b>P</b> |
| <b>SIG. FABRIZIO MARIA FORNACIARI</b> | <b>ASSESSORE</b>    | <b>P</b> |
| <b>DI PASQUALE CAMILLO</b>            | <b>ASSESSORE</b>    | <b>P</b> |

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune DOTT. VINCENZO BENASSAI;  
Risultato legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

Soggetta a controllo N

Soggetta a comunicazione S

Immediatamente eseguibile S

Soggetta a ratifica N

DATO ATTO che sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, sono stati espressi i seguenti pareri:

RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO per quanto concerne la regolarità tecnica: PARERE FAVOREVOLE;

F.to dott.ssa Rosaria Ciancaione

RESPONSABILE DI RAGIONERIA per quanto concerne la regolarità contabile: PARERE FAVOREVOLE;

F.to dott.ssa Rosaria Ciancaione

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che con deliberazione del consiglio comunale n. 55 del 31.10.2012, esecutiva a tutti gli effetti di Legge, si approvava il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, integrato nel regolamento I.U.C. di cui alla deliberazione consiliare n. 27 del 4.9.2014;

-che in base all'art. 5 del predetto regolamento 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

-che la *Giunta comunale può individuare con apposita delibera*, importi *rappresentativi del valore venale in comune commercio* delle aree fabbricabili, aventi caratteristiche simili per zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita ed eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione. I valori di riferimento, indicati nella deliberazione, sono determinati distintamente in base all'articolazione del territorio comunale nelle microzone omogenee di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

- che in base allo stesso art. 5, i valori di riferimento devono essere determinati distintamente in base all'articolazione del territorio comunale nelle microzone omogenee di cui al D.P.R. 23.3.1998, n. 38;

- che la fissazione dei valori venali derivante dalle aree edificabili, semplifica i rapporti fra il cittadino contribuente e l'amministrazione comunale e costituisce un importante strumento di deflazione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile;

- che la determinazione del valore costituisce, inoltre, il naturale completamento dell'obbligo posto in capo al Comune di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute (cfr. legge 27.12.2002 n. 289 art. 31 comma 20);

- che il valore venale determinato dal Comune costituisce un'autolimitazione unilaterale del potere di accertamento, atteso che il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.M.U. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;

- che, qualora il contribuente decida di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune, l'ufficio tributi provvederà a verificare la situazione particolare e, previa determinazione del valore applicabile alla specifica fattispecie attraverso apposita relazione di stima, procederà, eventualmente, alla rettifica del valore dichiarato;

- che fino al 31.12.2014 sono presi in considerazione i valori venali base in comune commercio di cui alla propria deliberazione n. 31 del 19.4.2007;

- che i valori determinati con il presente atto avranno efficacia dall'annualità in corso;

Tutto ciò premesso

Visto che nell'ultimo anno i prezzi del mercato immobiliare sono fortemente scesi anche a causa della riduzione dei volumi di compravendita, probabile effetto della crisi

recessiva in atto;

Vista la tabella A allegata agli atti della presente deliberazione;

Visto che i valori in essa contenuti sono informati ai seguenti criteri, alla stregua di quelli presi in considerazione per la determinazione di quelli in vigore al 31.12.2014:

- ✓ per la determinazione del valore venale delle aree edificabili il territorio cittadino é stato suddiviso nelle zone omogenee individuate con Deliberazione del Consiglio Comunale 7 del 25.2.1999;
- ✓ per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, il punto di partenza é costituito dal valore medio dei fabbricati a destinazione residenziale delle varie microzone di cui alla citata deliberazione del consiglio comunale, tenendo conto della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio;
- ✓ sulla scorta del valore medio dei fabbricati é determinato il valore a metro quadrato della superficie lorda edificabile, considerando l'incidenza di spazi accessori (autorimesse, cantine, porticati, sottotetti, terrazze e logge) e assumendo un'incidenza del valore dell'area del 25% circa del valore del fabbricato;

Dato atto che i valori al mq. risultanti nella tabella A:

- ✓ in presenza di terreni ad edificabilità diretta con indice di edificabilità inferiore a 0,70/mq. devono essere ridotti in rapporto all'effettivo indice di edificabilità;
- ✓ per le aree soggette all'approvazione della pianificazione di dettaglio (Comparti, P.P., P.R.), con indice di edificabilità pari o inferiore a 0,70/mq., devono essere ridotti del 50% (parte destinata alle opere di urbanizzazione);
- ✓ per le medesime aree, una volta approvata la pianificazione di dettaglio, la superficie da prendere in considerazione per il calcolo del valore venale é quella netta risultante nel piano di dettaglio;

Visto il D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Vista la Legge 27.12.2006, n. 296;

Unanime

#### DELIBERA

1) di determinare, con decorrenza 1 gennaio 2015, in esecuzione dell'art. 5 del vigente regolamento I.M.U., il valore venale base in comune commercio delle aree fabbricabili, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda di pavimento edificabile, negli importi indicati nell'allegata tabella A), allegata agli atti della presente deliberazione;

2) di dare atto che:

- la fissazione dei valori venali delle aree edificabili, semplifica i rapporti fra il cittadino contribuente e l'amministrazione comunale e costituisce un importante strumento di deflazione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile;
- la determinazione del valore costituisce, inoltre, il naturale completamento dell'obbligo posto in capo al Comune di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute (cfr. legge 27.12.2002 n. 289 art. 31 comma 20);
- il valore venale determinato dal Comune costituisce un'autolimitazione unilaterale del potere di accertamento, atteso che il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini IMU qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;
- qualora il contribuente decida, al contrario, di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune, l'ufficio tributi provvederà a verificare la situazione particolare e, previa determinazione del valore applicabile alla specifica fattispecie attraverso apposita relazione di stima, procederà, eventualmente, alla rettifica del valore dichiarato;

3) Di dichiarare, stante l'urgenza, con separata votazione dall'esito unanime, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, 4<sup>a</sup> comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dato per letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente

f.to DOTT. ENIO PAVONE

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to DOTT. VINCENZO BENASSAI

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che, copia della presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 04-08-2015, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Roseto degli Abruzzi, il 04-08-2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. VINCENZO BENASSAI

---

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, terzo e quarto comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con decorrenza dal 30-07-2015.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. VINCENZO BENASSAI

---

Ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28.12.2000, N. 445, io sottoscritto

## **CERTIFICO**

che la presente copia, da me collazionata, formata da n.        fogli, è conforme alla deliberazione originale emessa da questo ufficio.

Roseto degli Abruzzi, il 04-08-2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. VINCENZO BENASSAI