



CITTÀ DI TELESE TERME

Provincia di Benevento

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE – copia –

n° 113

del 15 Giugno 2021

OGGETTO: "Individuazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU".

L'anno *duemilaventuno* il giorno *quindici* del mese di *giugno* alle ore *19:30* nella sala delle adunanze della *Sede Comunale*, si è riunita la *Giunta Comunale* convocata nelle forme di Legge.

Presiede l'adunanza il *Sig. Giovanni Caporaso* nella sua qualità di *Sindaco* e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti *Sigg.:*

			Presenti	Assenti
1	Caporaso	Giovanni	<i>Sindaco</i>	<i>Si</i>
2	Fuschini	Vincenzo	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
3	Bisesto	Piervincenzo	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
4	Alfano	Maria Ausilia	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
5	Di Mezza	Filomena	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
			Totale	n° 4
				n° 1

Assiste il Segretario Generale *Dott. Renato Iadanza*, incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA

Vista la proposta di deliberazione allegata, recante all'oggetto:

"Individuazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU".

Dato Atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del d.lgs. 267/2000;

Ad unanimità di voti espressi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

- **di approvare** in ogni sua parte la proposta di deliberazione allegata che in questa sede si intende integralmente riportata.

LA GIUNTA

Con successiva distinta unanime votazione espressa nei modi e nei termini di legge;

DELIBERA

- **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267.



CITTÀ DI TELESE TERME


Proposta di Deliberazione alla Giunta Comunale

OGGETTO: Individuazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU.

IL SINDACO

Premesso che

- ✓ Per effetto del combinato disposto degli articoli 8 e 9 del Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è stata istituita in tutti i Comuni del territorio nazionale l'Imposta Municipale Propria (IMU), con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012;
- ✓ Successivamente, la legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), è intervenuta in maniera molto decisa sulla disciplina vigente in materia di tributi locali, ivi compresa la disciplina dell'Imposta Municipale Propria;
- ✓ Recentemente la disciplina dell'Imposta Municipale Propria è stata modificata dall'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020);
- ✓ Infatti, l'art. 1, co. 738, della legge n. 160/2019 dispone che, a decorrere dall'anno 2020, l'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui Rifiuti (TARI); l'Imposta Municipale Propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160/2019;
- ✓ Pertanto, la nuova Imposta Municipale Propria unifica e sostituisce le componenti della previgente Imposta Unica Comunale (IUC) costituite dalla Imposta Municipale Propria (IMU) e dalla Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI), secondo quanto previsto dall'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, nonché dal disposto del comma 1 dell'art. 8 e del comma 9 dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23/2011;
- ✓ Il D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), all'articolo 13 - Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 2, comma 1, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).
- ✓ La norma (integrata dall'art. 36, comma 2, del Decreto Legge n. 223/2006, convertito nella legge n. 248/2006, 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;
- ✓ L'articolo 5, comma 5, sempre del D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal "valore 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";
- ✓ l'art. 1, co. 741, lett. d), della legge n. 160/2019 ha chiarito la definizione di aree fabbricabili, disponendo che: "Per area fabbricabile si intende 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 di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

- ✓ l'art. 1, co. 746, della legge n. 160/2019 dispone che “Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”;
- ✓ Il comma 777, lett. d), dell'art. 1 della legge n. 160/2019 stabilisce che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono, con proprio regolamento, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- ✓ L'art. 17 del Regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione Commissariale adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 28.07.2020, recita testualmente:
 - “1. Stante la definizione di area edificabile di cui al precedente articolo 10, la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o eventuale perizia giurata, o comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento se deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
 2. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori medi di riferimento per aree omogenee delle aree fabbricabili. In caso di mancata deliberazione negli anni successivi, entro il termine sopra indicato, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.
 3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

4. Qualora l'imposta sia stata versata in base ad un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo, su indicazione dell'ufficio tecnico comunale. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile, seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

6. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

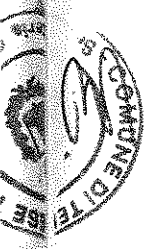
7. In deroga a quanto disposto nel precedente comma, si fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto passivo abbia già dichiarato o definito, per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, a fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini IMU, sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale.

8. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.

9. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.”;

Preso Atto che, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso nell'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili (ICI), questo Comune aveva già adottato specifiche delibere per la individuazione del valore venale per le aree edificabili ai fini ICI e successivamente a fini IMU, che qui di seguito si riportano:

- ✓ Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 02/03/2000 avente ad oggetto: “Individuazione del valore venale delle aree edificabili ai fini ICI relativo agli anni 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000”;
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 91 del 22/03/2001 avente ad oggetto: “Individuazione del valore venale delle aree edificabili ai fini ICI relativo all'anno 2001”;
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 168 del 21/05/2002 avente ad oggetto: “D.Lgs. 504/92 - art. 5 - comma 5. Imposta Comunale sugli Immobili. Rideterminazione valore delle aree fabbricabili relativo all'anno di imposta 2002”;
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 103 del 18/04/2003, avente ad oggetto: “Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Rideterminazione valore delle aree edificabili, relativo all'anno di imposta 2003”;
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 215 del 23/06/2004 avente ad oggetto: “Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Approvazione aliquota per l'anno 2004”;
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 50 del 15/03/2005 avente ad oggetto: “Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Approvazione aliquota per l'anno 2005”;

- 
- ✓ Delibera della Giunta Comunale n. 46 del 08/03/2006 avente ad oggetto: "Imposta Comunale sugli Immobili (ICI). Approvazione aliquota per Panno 2006";
 - ✓ Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/04/2007, avente ad oggetto: "Conferma aliquota Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per l'anno 2007";
 - ✓ Deliberazione Commissariale adottata con poteri spettanti al Consiglio Comunale n. 18 del 31/05/2016, avente ad oggetto: "Individuazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU";

Considerato che i valori medi di riferimento di mercato delle aree fabbricabili precedentemente individuati ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) appaiono non più congrui, visto l'evolversi delle condizioni di mercato e della situazione patrimoniale delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Telesse Terme, anche in considerazione anche delle forti oscillazioni che il mercato immobiliare ha subito negli ultimi anni e dell'attuale situazione di grave difficoltà del medesimo mercato immobiliare che ha fatto seguito all'emergenza epidemiologica del Covid-19;

Ritenuto opportuno, pertanto, rideterminare per zone omogenee i valori medi di riferimento di mercato delle aree fabbricabili nel territorio comunale, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 1, co. 777, lett. d), della legge n. 160/2019 e dall'art. 17 del Regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione Commissariale adottata con i poteri del Consiglio Comunale n. 13 del 28.07.2020;

Ritenuto che la determinazione dei valori di riferimento operata con la presente deliberazione sia conforme ed adeguata alla conformazione e alle caratteristiche del territorio comunale e che essa sia tale da definire in modo appropriato ed equo i valori medi di riferimento di mercato delle aree edificabili nel territorio comunale per zone omogenee;

Considerato, pertanto, che, nell'ambito delle norme applicabili all'IMU, la delibera che fissa i valori medi di riferimento di mercato delle aree fabbricabili ha un valore meramente indicativo per i contribuenti ovvero di riferimento finalizzato ad agevolare l'adempimento. Essa si configura come un atto di natura generale con cui il Comune stabilisce dei valori di riferimento, dei quali il contribuente è libero di prendere in considerazione o meno il contenuto per evitare qualsiasi contestazione da parte dell'Ente e di ridurre l'insorgenza del contenzioso con il Comune;

Rilevato che, in relazione al presente provvedimento e ai fini della formulazione dei prescritti pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile di cui al combinato disposto dell'art. 49 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000, i Responsabili delle Aree competenti hanno verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere, quindi, in posizione, anche potenziale, di conflitto di interesse sia di diritto che di fatto;

Atteso che le motivazioni espresse in narrativa formano parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;

Acquisiti preliminarmente con riferimento alla proposta della presente deliberazione il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Cotugno Roberta e il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio finanziario, Dott.ssa Maria Libera Vegliante, resi ai sensi del combinato disposto dell'art. 49 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Visti:

- ✓ il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- ✓ il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- ✓ la legge n. 160/2019 e ss.mm.ii.;
- ✓ il vigente Statuto Comunale;
- ✓ il vigente Regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria;

PROPONE

1. *di recepire* la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. *di individuare* i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU come dalla tabella che segue:

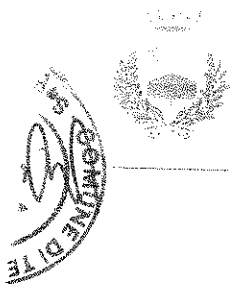
ZONA OMOGENEA DI PRG	ART. PRG	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO €/mq	NOTE
A1	28	ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	111,67	IED
A2	29	ZONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	111,67	IED
B1	30	ZONE EDIFICATE DA RISTRUTTURARE	111,67	IED
B2	31	ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE DA SATURARE	111,67	IED
C1	32	ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE DA COMPLETARE	77,21	IED
C2	33	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTEGRATA	64,33	IUP
C3	34	ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE	64,33	IED
C4	35	ZONE PER RESIDENZE A ROTAZIONE D'USO	51,49	IUP
D1	37	ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO	32,17	IED
D2	38	ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE	32,17	IED
D3	39	ZONE MISTE PER ARTIGIANATO ED ABITAZIONE	32,17	IED
D4	40	ZONE PER INDUSTRIE ESTRATTIVE	32,17	IED Si assume come valore unitario quello calcolato per la zona D2
En	42	ZONE AGRICOLE NORMALI	32,17	IED
Ec	45	ZONE AGRICOLE DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI RURALI	32,17	IED
P1	48	PER L'ISTRUZIONE	32,17	IED
P2	49	PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	32,17	
P3	50	PER VERDE PRIMARIO	27,17	
P4	51	PER VERDE SECONDARIO	27,17	
P5	52	SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO	0	
F1	53	ZONE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	32,17	IED

F2	54	ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE	32,17	
F3	55	ZONE A PARCO URBANO	32,17	
F4	56	ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	32,17	
G4	60	ZONE PER IL TEMPO LIBERO	32,17	IUP
G5	61	ZONE ARCHEOLOGICHE	32,17	
G6	62	ZONE PER CAMPEGGI	32,17	IED
G7	63	ZONE A PARCO COMPrensoriaLE	32,17	
G8	64	ZONE IDROTERMALI - INDICI ZONE C4	51,49	IUP Si assume come valore unitario quello calcolato per la zona C4

3. **dare atto** che i valori sopra descritti costituiscono valori medi di riferimento di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU sia per l'Ufficio comunale sia per il contribuente soggetto passivo dell'imposta;
4. **di dare** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori medi di riferimento di mercato;
5. **di dichiarare**, con separata e successiva votazione, resa nelle forme e nei modi di legge, l'atto deliberativo immediatamente eseguibile, stante la ricorrenza dei presupposti di urgenza, ai sensi e per gli effetti del disposto dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Il Sindaco
(Giovanni Caporaso)



CITTÀ DI TELESE TERME

PARERI

(d.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, art. 49)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO:

"Individuazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU".

- È regolare sotto il profilo tecnico.
- Non è regolare sotto il profilo tecnico.

Li 15/6/2020

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Ing. Roberta Cotugno)

Parere di regolarità contabile reso ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000.

- È regolare sotto il profilo contabile.
- Non è regolare sotto il profilo contabile.
- Ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del d.lgs. 267/2000 non viene richiesto il parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria non comportando il presente atto impegno di spesa o diminuzione di entrata.

Li 15/6/2021



Responsabile del Servizio Finanziario
(Dott.ssa Maria Libera Vegliante)

Letto, approvato e sottoscritto.

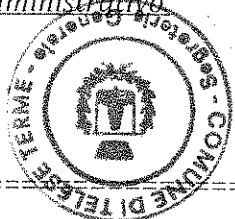
IL PRESIDENTE
F.to Giovanni Caporaso

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Iadanza Renato

=====

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li 18 GIU. 2021



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Renato Iadanza)

.....
Renato Iadanza

=====

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE
(Artt. 124 e 125 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si attesta che copia del presente atto viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire da oggi e che gli estremi della medesima sono contenuti in un elenco trasmesso ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio.

Li 18 GIU. 2021

IL SEGRETARIO GENERALE.
F.to Dott. Renato Iadanza

=====

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.lgs 18.08.2000, n. 267, perché:

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, d.lgs. 267/2000);
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, d.lgs. 267/2000);

Li 18 GIU. 2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Renato Iadanza