



CITTA' DI AVOLA
PROVINCIA DI SIRACUSA

DETERMINAZIONE DEL SINDACO

N 25 del registro

Data, 12/05/2014

Oggetto: Approvazione dei nuovi parametri di riferimento da valere con decorrenza dall'anno 2014 per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e del tributo sui servizi indivisibili (TASI).

IL CAPO SETTORE URBANISTICA

Premesso

- Che l'articolo 1, commi da 639 a 679 e da 681 a 703 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ha introdotto la nuova imposta unica comunale (IUC), articolata nelle seguenti componenti: IMU, TASI e TARI basata sui seguenti due presupposti impositivi:
 - a) possesso di immobili, collegato alla relativa natura e valore;
 - b) erogazione e fruizione dei servizi comunali.
- Che il comma 703 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, stabilisce che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;



- Che il comma 669 del richiamato articolo 1 della legge n. 147 del 2013, come modificato dall'articolo 2 del D.L. n. 16 del 2014, stabilisce che il presupposto impositivo della Tasi è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli;
- Che per espresso richiamo contenuto nell'articolo 13, comma 3, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta municipale propria (IMU) si applica la normativa prevista dall'articolo 5, commi 1, 2, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

Visto l'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, il quale stabilisce che, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili 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;

Visto l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, il quale stabilisce che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'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 l'articolo 36, comma 2, del decreto - legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge, con modifiche, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il quale fornendo l'interpretazione autentica della normativa ICI (e non solo) ha chiarito che ai fini impositivi 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.



Richiamata l'ordinanza della Corte Costituzionale n. 41 del 27.2.2008, con la quale la Consulta ha chiarito che il legislatore, con le norme emanate nel tempo, ed in particolare con la norma di interpretazione autentica contenuta nell'articolo 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006 ha attribuito alla nozione di "area edificabile" significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare, distinguendo tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale rileva invece l'effettiva possibilità di edificare, per cui un terreno immediatamente edificabile ha un valore tendenzialmente diverso da quello privo di tale qualificazione;

Vista la determinazione sindacale n. 27 del 21.04.2010 concernente l'approvazione dei parametri per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

Vista la delibera del Consiglio comunale n. 9 del 12 aprile 2013 con la quale, tra l'altro, a seguito di approvazione di apposita proposta emendativa è stato deciso di dare mandato agli uffici tecnici comunali di procedere ad una revisione dei parametri di riferimento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili adottati dall'ente ai fini dell'imposta municipale propria, a condizione che tale revisione in termini complessivi non si traduca in una riduzione di gettito;

Atteso che nello spirito di una maggiore collaborazione e condivisione di tale attività di revisione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU il Sindaco con propria determinazione n. 41 del 2 agosto 2013 ha ritenuto dover istituire una Commissione consultiva, composta da rappresentanti del Comune e rappresentanti designati dagli Ordini professionali degli Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Commercialisti ed Esperti contabili ed Avvocati, allo scopo di pervenire alla definizione di linee guida da utilizzare in sede di determinazione dei nuovi parametri di riferimento per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili del territorio comunale;

Visto il documento finale redatto dalla suddetta Commissione Consultiva;



Ritenuto che a seguito delle conclusioni a cui è pervenuta detta Commissione Consultiva occorre procedere ad una revisione dei valori delle aree edificabili, avendo comunque riguardo al dettato normativo di cui all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, il quale vincola detto valore (e quindi la base imponibile ai fini impositivi) esclusivamente a quello venale in comune commercio;

Rilevato che l'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, sostituendo l'originaria formulazione dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23 del 2011, ha limitato all'imposta municipale propria (IMU) la sola applicazione dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, eliminando il riferimento all'articolo 59 dello stesso decreto legislativo, il quale al comma 1, lettera g) consentiva al comune di determinare periodicamente il valore delle aree edificabili con valore vincolante per lo stesso ente ai fini di autolimitarne il potere di accertamento, con la conseguenza che i valori venali in comune commercio di cui al presente provvedimento non hanno pertanto natura vincolante né per l'Ufficio Tributario Comunale né per il Contribuente, ma costituiscono solo dei valori meramente indicativi ai fini di agevolare il contribuente in sede di dichiarazione della relativa base imponibile;

Visto l'articolo 6, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente), il quale impone all'Amministrazione finanziaria di predisporre gli atti destinati ai contribuenti in modo chiaro e semplice al fine di renderli comprensibili anche ai contribuenti sforniti di conoscenze in materia tributaria, allo scopo di consentire agli stessi di poter adempiere le obbligazioni tributarie con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli;

Ritenuto, pertanto, in sede di determinazione dei parametri di riferimento dei nuovi valori delle aree edificabili, in aderenza a quanto previsto dal richiamato articolo 6, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, di dover semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti schematizzando i valori per mq cui fare riferimento ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) e del tributo sui servizi indivisibili (TAS) in un' apposita tabella di facile comprensione, il cui utilizzo, così come richiesto



norma di semplificazione tributaria, non richieda particolare conoscenze tecniche di natura urbanistica e tributaria, ma la sola conoscenza della zona territoriale in cui risulta ubicata l'area edificabile da assoggettare a tassazione;

Atteso che in sede di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili si è tenuto conto: 1) dei valori, ove presenti, risultanti dalla pubblicazione delle quotazioni immobiliari a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate da cui è stato estratto in percentuale il valore unitario riferibile all'area edificabile; 2) dalla rilevazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche; precisando che nell'anno 2014, in assenza di contratti di compravendita aventi ad oggetto aree edificabili a causa della crisi che interessa il mercato immobiliare, si ritiene opportuno fare riferimento ai valori risultanti dagli ultimi atti di compravendita di cui questo ente è venuto a conoscenza opportunamente decrementati;

Ritenuto, pertanto, sulla base di quanto sopra esposto, procedere ad una revisione dei parametri di riferimento per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili del territorio comunale, di cui alla determinazione sindacale n. 27 del 2010 mediante l'applicazione di un coefficiente di svalutazione che, dai dati registrati dall'ente nonché dalle indicazioni pervenute dalla Commissione consultiva, può ragionevolmente stimarsi nella misura del 30%;

Dato atto che tali parametri, secondo l'orientamento della giurisprudenza (*Cassazione civile, sez. trib., 14 ottobre 2009, n. 21764*), costituiscono esclusivamente una base per orientare l'esercizio del potere discrezionale dell'Amministrazione, e che a fronte di tale potere, il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione dell'Amministrazione stessa, ed eventualmente del giudice tributario, elementi probatori idonei a dimostrarne l'incongruità, atteso che gli stessi non hanno natura propriamente imperativa, ma svolgono funzione analoga a quella dei cosiddetti studi di settore o dei redditometri, trattandosi di una mera fonte di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza (*Cassazione civile, sez. trib., 03 maggio 2005, n. 9135; Idem, sez. trib., 14 ottobre 2009, n. 21764; Idem, 07 maggio*



2010, n. 11171; 30 giugno 2010 , n. 15555, TAR Catania-sez. IV, 23 giugno 2011, n. 2217.).

Acquisito il parere favorevole in ordine alla compatibilità dei valori di riferimento di cui all'allegata tabella con i dati rilevati dall'Ufficio Fiscalità immobiliare locale;

PROPONE

di approvare i nuovi parametri per la determinazione con decorrenza dall'anno d'imposta 2014 del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e del tributo sui servizi indivisibili (TASI) come risultanti dalla tabella che viene allegata alla presente proposta di determinazione per formarne parte integrante e sostanziale.

Avola, 12-05-2014



IL CAPO SETTORE URBANISTICA

(Ing. P. GAMBUZZA)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Gambuzza", written over the printed name.

TABELLA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU/TASI DA APPLICARE CON DECORRENZA DALL'ANNO 2014

FASCIA/ZONA	DESCRIZIONE		Euro/Mq
A	Centro storico		350,00 (da applicare all'intera superficie)
BI zona di salvaguardia	Adiacente centro storico		280,00 (da applicare all'intera superficie)
BI	Quartieri Sacro cuore, Piano di Renzo, Cappuccini-stazione, Priolo, ecc.		210,00 (da applicare all'intera superficie)
BI	Agglomerati	A/1 - A/2 Contrade: Piano del Bosco - Pantanello, ecc.	280,00 (da applicare all'intera superficie)
		A/3- A/4 - A/5 - A/7 Contrada Qualleci- via Cav. Vittorio Veneto - Via combattenti d'Italia - Via Governale - via Scarso - via S. Marino - via Papa Giovanni XXIII, ecc.	210,00 (da applicare all'intera superficie)
BR	Agglomerati BR/6 - BR/8 Contrade: Falare - Pantanello (zona costiera)		350,00 (da applicare all'area di sedime)
B2	Contrada Margio-Borgellusa		135,00 (da applicare all'intera superficie)
C	P.L.	Piano di lottizzazione da adottare	196,00 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato	231,00 (da applicare all'intera superficie)
		Area già edificata e/o non suscettibile di Piano di lottizzazione	350,00 (da applicare all'area di sedime)
Csm	PL ZONA COSTIERA	Piano di lottizzazione da adottare (microzona 2 zona costiera Nord)	31,00 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato (microzona 2 zona costiera Nord)	62,00 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione da adottare (microzona 3 zona costiera Sud)	26,50 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato (microzona 3 zona costiera Sud)	52,00 (da applicare all'intera superficie)
Csc	PL ZONA MONTANA	Piano di lottizzazione da adottare zona Montana	11,50 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato	23,00 (da applicare all'intera superficie)
E.E.P.		Piano di zona da adottare	31,50 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di zona adottato	45,50 (da applicare all'intera superficie)
Zone agricole			140,00 (da applicare all'area di sedime)- - per l'area risultante da unità collabenti il valore viene ridotto del 50%
D	Zona artigianale	Piano di lottizzazione da adottare	35,00 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato	49,00 (da applicare all'intera superficie)
	Zona commerciale turistica	Piano di lottizzazione da adottare	77,00 (da applicare all'intera superficie)
		Piano di lottizzazione adottato	119,00 (da applicare all'intera superficie)



IL SINDACO

L'anno 2014 il giorno dodici del mese di MAGGIO in Avola e nel proprio ufficio sito in corso Garibaldi, n. 82;

Vista la su estesa proposta di determinazione relativa all'argomento indicato in oggetto;

Ritenuta la propria competenza in relazione a quanto previsto all'articolo 13 della L.R. 26 agosto 1992, n. 7, come integrato dall'articolo 41, commi 1 e 2 della L.R. n. 26/1993;

Ritenuta la necessità di provvedere in merito e fatte proprie le osservazioni e le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DETERMINA

- 1) di APPROVARE integralmente la proposta di determinazione avanti riportata relativa all'argomento indicato in oggetto;
- 2) che la presente, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'albo pretorio comunale da oggi e per giorni 15 consecutivi e trasmessa:
 - 2.1 al Presidente dei revisori dei conti;
 - 2.2. al Responsabile U.R.P.;
 - 2.3 al Responsabile del procedimento;
 - 2.4 al Responsabile del Servizio Fiscalità immobiliare locale.


IL SINDACO
Dott. Giovanni Luca Cannata

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario generale, certifica su conforme attestazione dello Addetto, che la presente determinazione è stata affissa all'albo pretorio il giorno _____ e vi rimarrà per giorni 15 consecutivi dal _____ al _____.

Dalla Residenza municipale, li _____

L' ADDETTO

IL SEGRETARIO GENERALE
