



# Comune di Rometta

*Provincia di Messina*

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE  
N.99 del 08/09/2014

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEI VALORI APPLICABILI ALLE AREE EDIFICABILI ED ALLE AREE VINCOLATE NELLO STRUMENTO URBANISTICO PER L'ANNO 2014**

L'anno duemilaquattordici addì otto del mese di settembre alle ore 13:30, nella Sala delle adunanze della sede legale, si è riunita sotto la presidenza del Vice Sindaco Avv. Giuseppe Laface la Giunta Comunale.

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott.ssa Alessandra Rella.

Intervengono i Signori:

Nominativo	Titolo	Presente/Assente
MERLINO NICOLA	Sindaco	assente
LISA MARIA	Assessore	presente
LAFACE GIUSEPPE	Vice sindaco	presente
SAIJA GIUSEPPE	Assessore	presente
MESSINA MELANIA	Assessore	assente

**PRESENTI: 3**

**ASSENTI: 2**

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'unita proposta n. 120 del 29 agosto 2014 e, dato atto che la stessa ha ottenuto i prescritti pareri siccome espressi in calce alla medesima e nelle date ivi indicate, ed è oggetto di esame ed approvazione da parte di questa Giunta.

Visto lo Statuto comunale.

Visto l'Ord.to Amm.vo EE.LL. vigente in Sicilia.

Con voti favorevoli ed unanimi espressi in forma palese per appello nominale.

### DELIBERA

1. Approvare la proposta in esame quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e per l'effetto;
2. Di approvare le allegate tabelle di cui alla relazione (prot. 10040 del 29.08.14) relativa ai valori unitari di aree edificabili nel vigente P.R.G. da utilizzare ai fini I.M.U., predisposte dall'Area S.A.T.I. di questo Comune, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. Di adeguare, per l'anno 2014, i valori applicabili alle aree fabbricabili ed alle aree vincolate nel vigente strumento urbanistico alle valutazioni fatte dall'Area S.A.T.I. di questo Comune;

A questo punto il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata esecutività della deliberazione testè approvata.

## LA GIUNTA COMUNALE

Con separata votazione resa all'unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese e per appello nominale dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



# Comune di Rometta

Provincia di Messina

AREA SERVIZI AMBIENTE TERRITORIO INFRASTRUTTURE –

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N 120 DEL 29/08/2014**

**Oggetto :**

DEFINIZIONE DEI VALORI APPLICABILI ALLE AREE EDIFICABILI ED ALLE AREE VINCOLATE NELLO STRUMENTO URBANISTICO PER L'ANNO 2014

Visto l'art.13, comma 2, del d.l. n° 201/2011 , che fornisce la definizione di area fabbricabile ai fini IMU, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504: *“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.”*;

Rilevato che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita mediante rinvio al concetto valido per l'ICI, e che sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:

- L'art. 11 *quaterdecies*, comma 16, del decreto legge 30.9.2005 n° 203, convertito dalla legge 2.12.2005 n° 248, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- L'art. 36, comma 2, del decreto legge 4.7.2006 n° 223, convertito dalla legge 4.8.2006 n° 248, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo 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;

Considerato che anche riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del d. lgs. n° 504/92, il quale stabilisce che *“per le aree edificabili, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, 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”*;

Vista la possibilità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti ai sensi della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del decreto legislativo 15.12.1997 n° 446;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2014, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento;

Ravvisata l'esigenza, in esecuzione delle precitate norme legislative e regolamentari, di determinare i valori medi delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare le procedure di accertamento IMU e nel contempo, limitare l'insorgenza del contenzioso;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune adottato con delibera consiliare n.46 del 03.07.2000 ed approvato con Decreto Assessoriale n.1166/DRU del 12.12.2005;

Vista l'allegata "relazione di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale da utilizzare ai fini IMU" redatta il 29.08.2014 dall'Area S.A.T.I. di questo Comune e che costituisce parte integrante e sostanziale della presente proposta;

Considerato che qualora il contribuente dovesse versare l'imposta relativa all'anno di imposizione sulla base di un valore inferiore a quello determinato come sopra, l'ufficio dovrà procedere all'accertamento del maggior valore rilevando un'infedele denuncia. Altresì, qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta per valori superiori allo stesso non compete alcun rimborso;

Visti:

la legge n. 142/90, come recepita in Sicilia;

il decreto leg.vo 165/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

il decreto leg.vo 267/2000;

lo statuto comunale;

Visto l'Or.to Amm.vo EE.LL. vigente in Sicilia.

### PROPONE

1. la superiore premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare le allegate tabelle di cui alla relazione (prot. 10040 del 29.08.14) relativa ai valori unitari di aree edificabili nel vigente P.R.G. da utilizzare ai fini I.M.U., predisposte dall'Area S.A.T.I. di questo Comune, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di adeguare, per l'anno 2014, i valori applicabili alle aree fabbricabili ed alle aree vincolate nel vigente strumento urbanistico alle valutazioni fatte dall'Area S.A.T.I. di questo Comune;
4. dichiarare il provvedimento deliberativo immediatamente esecutivo stante l'urgenza di procedere all'approvazione del bilancio comunale di previsione per l'anno 2014;

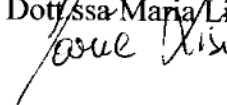
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile ASATI  
Ing. Nicola Carnata



IL PROPONENTE

L'Assessore competente  
Dott.ssa Maria Lisa



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : DEFINIZIONE DEI VALORI APPLICABILI ALLE AREE EDIFICABILI ED ALLE AREE VINCOLATE NELLO STRUMENTO URBANISTICO PER L'ANNO 2014

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Rometta, li 29/08/2014

Il Responsabile dell'Area  
Ing. Nicola Cannata

---



# Comune di Pometta

Provincia di Messina  
Servizi Ambienti Territorio Infrastrutture

Prot. n. 80040

li 29 AGO. 2011

Prot. Inv. n. 3028

Alla Dott.ssa Maria Lisa  
SEDE

Oggetto: *Relazione di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale da utilizzare ai fini I.M.U.*

## **Introduzione**

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.

La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Dlgs n. 504 del 1992, e dell'articolo 13, commi 4 e 5 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito dalla legge n. 214 del 22 dicembre 2011).

## **Fabbricati iscritti in catasto**

Il comma 4 dello stesso articolo 13 prevede che per i fabbricati iscritti in catasto il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, i seguenti moltiplicatori:

- 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- 80 per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
- 60 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65;
- 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

## **Fabbricati classificati nel gruppo catastale D**

Per i fabbricati classificabili del gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, l'art. 5, comma 3 del Dlgs n. 504 del 1992, stabilisce che fino

all'anno nel quale i fabbricati stessi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione ed è costituito dall'ammontare, al lordo delle quote di ammortamento, che risulta dalle scritture contabili, applicando per ciascun anno di formazione dello stesso, i coefficienti aggiornati ogni anno con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

### **Terreni**

Il valore dei terreni agricoli, nonché di quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti e da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (Iap), è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25%, ai sensi dell'art. 3, comma 51, della legge n. 662 del 1996, un moltiplicatore pari a 110.

Per gli altri terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, si applica il medesimo procedimento di calcolo, ma il moltiplicatore da considerare è pari a 135.

### **Aree fabbricabili**

Per le aree fabbricabili, l'art. 5, comma 5, del Dlgs n. 504 del 1992, dispone che la base imponibile è data 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.

Il decreto legislativo n.446 del 15.12.1997, con gli artt. 52 e 59, attribuisce ai comuni la potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie e, con riferimento all'imposta comunale sugli immobili, consente ai comuni, nell'esercizio della predetta potestà regolamentare, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

In particolare la citata previsione normativa consente ai comuni di predeterminare i valori medi delle aree fabbricabili conseguendo obiettivi di semplificazione e di efficienza dell'attività accertativa, come di seguito esplicitati:

- semplificare gli adempimenti eliminando al contempo l'incertezza del contribuente, il quale può evitare l'accertamento dell'ufficio, dichiarando e versando l'imposta relativa alle aree fabbricabili sulla base di un valore predeterminato;
- assicurare efficacia ed efficienza all'azione accertativa dell'ufficio che non deve più procedere alla stima di ciascuna area fabbricabile con inutile dispendio di risorse, energie e tempo, essendo sufficiente applicare i valori predeterminati e laddove il valore dichiarato sia uguale o maggiore al valore determinato dalla Giunta, non procedere all'attività accertativa;
- ridurre il contenzioso in materia;

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 comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre 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”*.

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili 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.”* 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 (ex 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.

A tal proposito infatti l'articolo 59 del D. Lgs. n.446/97, al comma 1, dispone la facoltà del Comune di *“g) 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

La circolare del Ministero delle Finanze n.296/E del 31.12.1998, chiarisce inoltre che l'esercizio della facoltà del Comune di determinare tali valori costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto medesimo.

Il D.l. n.201/2011, convertito dalla Legge n.214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), all'art.13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale - ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n.504/1992 (già istitutivo dell'ICI) e che la norma (integrata dal Decreto Legge n.223/2006 convertito nella Legge n.248/2006), all'art. 36, comma 2° stabilisce che *“un'area è da considerarsi 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”*;

Nel merito di cosa debba essere inteso per area edificabile, si riporta il parere della Corte Costituzionale che si è pronunciata ben tre volte sulla tematica di che trattasi. Con Ordinanza infatti n.41 del 27.02.2008 è stato affermato che l'art.36, comma 2, del D.L. n.223 del 2006, ha sostituito



con effetto *ex tunc* la disciplina previgente, attribuendo quindi interpretazione autentica all'art.2, comma 1, lettera b) del D.Leg.vo 504/92. Nella stessa ordinanza il Giudice delle leggi, ha affermato che è ragionevole che: a) il Legislatore attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda che si tratti di normativa fiscale o urbanistica e che, solo per quest'ultima, rileva "l'effettiva possibilità di edificare" indipendentemente dal valore venale del suolo; b) un'area per la quale non è ancora possibile ottenere il permesso di costruire, ma che tuttavia è quantificata come edificabile dallo strumento urbanistico generale, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo; c) ai fini della determinazione dell'imponibile ICI, le aree quantificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati e non attuati, applicano il criterio del valore venale, mentre le aree agricole applicano il criterio del reddito dominicale catastale; d) la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad identificare il valore del terreno; e) il criterio del valore venale non comporta una valutazione fissa ed astratta del bene ma consente di attribuire al terreno il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene.

La Corte Costituzionale si è espressa anche con Ordinanza n.266 del 10.07.2008 ed ancora con Ordinanza n.394 del 19.11.2008, ribadendo quanto già affermato con Ordinanza n.41 sopra esposta.

### **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 territorio del Comune di Rometta è costituito dall'abitato di Rometta Centro, ubicato a quota ml.560 s.l.m. e dalle frazioni di Gimello e Gimello Monaci, a quota ml.640, S.Domenica, a quota ml.546, Rapano a quota 375 ed altre frazioni collinari di minore densità abitativa: Safi, Conduri, Piano Gimello, Oliveto, Scalone, Lorenti, nonché dall'abitato di S.Andrea, a quota 17 ml, e Rometta Marea, a quota ml.5, oltre alle frazioni di minore densità abitativa quali Filari. Tale differenziazione, dal punto di vista piano-altimetrico dell'intero territorio ha determinato nel tempo interessi sociali ed economici diversi tra gli abitanti della zona collinare e quelli della zona marina.

Lo strumento urbanistico vigente è un P.R.G. adottato con delibera consiliare n.46 del 03.07.2000 e approvato con Decreto Assessoriale n.1166/DRU del 12.12.2005, i cui vincoli sono scaduti alla data del 12.12.2010 e distingue il territorio in varie zone:

- Zone "A":** Zone urbane interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale.
  - "A1":** Zona urbana di interesse storico - ambientale ed edifici monumentali - religiosi del centro storico. Rometta e frazioni di Rapano superiore, S.Andrea e Filari.
  - "A2":** Centri originari dei villaggi Sottocastello, Pantano, Raspa, Martinetto e Lorenti.
- Zone "B":** Zone totalmente o parzialmente edificate diverse delle zone "A" a prevalente destinazione residenziale, urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate.
  - "B1":** Zone edificate del centro urbano come da P.D.F.
  - "B2":** Zone edificate limitrofe alle zone B1;

- “B3”:
- “B4”:
- Zone “C”:
- “C1”:
- “C2”:
- “C3”:
- “C4”:
- “C5”:
- Zone “D”:
- “D1”:
- “D2”:
- “D3”:
- Zone “E”:
- Zone “F”:
- “F1 a”:
- “F1 b”:
- “F1 c”:
- “F1 d”:
- “F1 e”:
- “F1 f”:
- “F2”:
- Zone “G”:
- “G1”:
- “G2”:
- “G3”:
- Zone “I”:
- “I1”:
- “I2”:
- “I3”:
- “I4”:
- Zone “SP”:

#### **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 è stato stabilito con lo strumento attuativo diretto, preliminare alla realizzazione dell'esproprio. Pertanto, in mancanza di questo parametro di riferimento, la valutazione del terreno è stata effettuata sulla superficie territoriale con stima “ad hoc”.

### **Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2007**

Come già detto non esistono dati assegnati dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada che ha portato alla determinazione dei valori assunti per l'anno 2007, secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree, è stata *una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (rogiti di compravendita, prezzi di esproprio delle aree)*, ha portato alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

### **Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili anno 2014**

Tenuto conto del vigente P.R.G., i cui vincoli sono scaduti, e che il territorio comunale non ha subito trasformazioni in conseguenza di nuove opere di urbanizzazione primarie (strade, fognature, acquedotti, viabilità, illuminazione pubblica, etc.) che abbiano comportato modifica di zone urbanistiche (es. il passaggio da zone "C" a zone "B", ovvero da zona "E" a zona edificabile), ai fini della determinazione dei valori attribuiti alle aree di seguito riportate, si sono riaggiornati i valori determinati dalla Giunta Comunale per l'annualità 2007, incrementandoli della variazione percentuale rilevata dall'ISTAT utilizzata per l'adeguamento del costo di costruzione (dal Gennaio del 2007 al Maggio del 2014) che, nel campo dell'edilizia, è pari al 13,50%.

### **Calcolo dei valori ai fini IMU per le zone edificabili**

Il presente paragrafo individua i criteri per definire il valore di mercato di lotti con potenzialità edificatoria aventi le seguenti condizioni:

- Possibilità di realizzazione di un'autonoma abitazione rispettando la distanza dai confini, dai fabbricati limitrofi e gli altri vincoli e limitazioni posti dalla normativa vigente;
- Viabilità di accesso esistente o comunque potenzialmente realizzabile.

Altri lotti edificabili che non abbiano le caratteristiche sopra descritte (ma per esempio siano di dimensione inferiore, o abbiano una conformazione irregolare tale da rendere impossibile la costruzione di un edificio indipendente), sono da valutarsi con un coefficiente riduttivo.

I nuovi valori interessano tutte le aree del territorio del Comune di Rometta che sono classificate come edificabili dal PRG vigente. Tale classificazione non sempre esprime automaticamente una capacità edificatoria per ogni singolo terreno, per cui l'indicazione dei valori ai fini IMU, ricorre solo nei casi in cui la capacità edificatoria è effettivamente attuabile.

Considerato il territorio non perfettamente omogeneo sotto l'aspetto economico e di valore di mercato si ritiene di operare una suddivisione in funzione della zonizzazione di così come individuata dalla tavola del P.R.G. vigente.

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Rometta Centro (foglio di mappa n.16)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	n.p.	-	n.p.
B2: Limitrofe alle zone B1	n.p.	-	n.p.
B3: Di completamento	n.p.	-	n.p.
B4: Saturazione urbana	n.p.	-	n.p.
C1: Di espansione	n.p.	-	n.p.
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	n.p.	-	n.p.
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	n.p.	-	n.p.
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	n.p.	-	n.p.
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	n.p.	-	n.p.
D: Industriali, artigianali e Commerciali	n.p.	-	n.p.

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Rometta Marea (fogli di mappa 1 e 2)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	61,97	8,37	70,34
B2: Limitrofe alle zone B1	51,65	6,97	58,62
B3: Di completamento	38,73	5,23	43,96
B4: Saturazione urbana	20,66	2,79	23,45
C1: Di espansione	15,49	2,09	17,58
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	25,82	3,49	29,31
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	33,57	4,53	38,10
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	15,49	2,09	17,58
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	15,49	2,09	17,58
D: Industriali, artigianali e Commerciali	18,08	2,44	20,52

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Sant'Andrea (fogli di mappa n.3 e 6)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	33,57	4,53	38,10
B2: Limitrofe alle zone B1	30,99	4,18	35,17
B3: Di completamento	25,82	3,49	29,31
B4: Saturazione urbana	n.p.	n.p.	n.p.
C1: Di espansione	14,46	1,95	16,41
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	23,24	3,14	26,38
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	30,99	4,18	35,17
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	14,46	1,95	16,41
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	14,46	1,95	16,41
D: Industriali, artigianali e Commerciali	18,08	2,44	20,52

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Rapano (fogli di mappa 8, 9 e 10)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	20,66	2,79	23,45
B2: Limitrofe alle zone B1	18,08	2,44	20,52
B3: Di completamento	16,27	2,20	18,47
B4: Saturazione urbana	n.p.	n.p.	n.p.
C1: Di espansione	12,91	1,74	14,65
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	17,56	2,37	19,93
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	27,37	3,69	31,06
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	12,91	1,74	14,65
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	12,91	1,74	14,65
D: Industriali, artigianali e Commerciali	n.p.	n.p.	n.p.

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in S.Cono (foglio di mappa n.17)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	36,15	4,88	41,03
B2: Limitrofe alle zone B1	41,32	5,58	46,90
B3: Di completamento	25,82	3,49	29,31
B4: Saturazione urbana	n.p.	n.p.	n.p.
C1: Di espansione	23,24	3,14	26,38
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	20,66	2,79	23,45
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	18,08	2,44	20,52
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	18,08	2,44	20,52
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	12,91	1,74	14,65
D: Industriali, artigianali e Commerciali	n.p.	n.p.	n.p.

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Santa Domenica (fogli di mappa n.14 e 15)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	30,99	4,18	35,17
B2: Limitrofe alle zone B1	25,82	3,49	29,31
B3: Di completamento	20,66	2,79	23,45
B4: Saturazione urbana	n.p.	n.p.	n.p.
C1: Di espansione	19,37	2,61	21,98
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	16,78	2,27	19,05
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	15,49	2,09	17,58
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	15,49	2,09	17,58
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	11,36	1,53	12,89
D: Industriali, artigianali e Commerciali	n.p.	n.p.	n.p.

Tabella aree edificabili nel vigente P.R.G. in Gimello (foglio di mappa n.21)			
zona	valore iniziale anno 2007	Valore aggiunto in relazione alla variazione percentuale rilevata dall'ISTAT	
		incremento +13,50%	valore per l'anno 2014
A1: Centro storico	n.p.	-	n.p.
A2: Centri originari dei villaggi	n.p.	-	n.p.
B1: Centro urbano	30,99	4,18	35,17
B2: Limitrofe alle zone B1	25,82	3,49	29,31
B3: Di completamento	20,66	2,79	23,45
B4: Saturazione urbana	n.p.	n.p.	n.p.
C1: Di espansione	19,37	2,61	21,98
C2: Edilizia convenzionata e sovvenzionata	16,78	2,27	19,05
C3: Ricettività alberghiera ed extra alberghiera	15,49	2,09	17,58
C4: Attrezzature turistiche integrate con la residenza	15,49	2,09	17,58
C5: Ricettive per il tempop libero ed il ristoro escluso la residenza	11,36	1,53	12,89
D: Industriali, artigianali e Commerciali	n.p.	n.p.	n.p.

Si specifica, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nelle schede sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Va precisato che i valori sopra determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni.

Appare a tal proposito utile evidenziare che il territorio comunale è gravato da numerosi vincoli, sia di natura paesaggistica (fascia dei 150,00 metri dalla battigia del mare di inedificabilità assoluta fuori dalle zone omogenee "A" e "B"; fascia dei 300,00 metri dalla battigia del mare, con esclusione delle zone "A" e "B", che ne riducono l'indice territoriale; fascia di inedificabilità assoluta del metanodotto; fascia di inedificabilità assoluta dei cimiteri; fascia di inedificabilità assoluta degli impianti di depurazione; zone archeologiche; zone di inedificabilità assoluta dei boschi e di limitata capacità edificatoria delle rispettive fasce di rispetto, fasce di rispetto delle strade, dell'autostrada e della ferrovia, di inedificabilità, etc.), sia per la presenza di conformazione di aree a rischio frane di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) che ne determinano e limitano l'edificazione, nonché di natura urbanistica (distanza dai confini, dai fabbricati, dalle strade). In si fatte ipotesi appare necessario determinare alcuni coefficienti di abbattimento di tale valore in funzione appunto delle obiettive condizioni presenti in loco al fine di individuare l'effettivo valore delle aree ai fini del conteggio dell'IMU.

#### Per terreni inseriti nel PAI

Livello di rischio (Ri) e/o di pericolosità (Pi)	Riduzione %
R4 - P4 molto elevato	100
R3 - P3 elevato	60
R2- P2 medio	30
R1 - P1 moderato	10

Per terreni interessati da vincoli dovuti al passaggio di elettrodotti: Riduzione del 50%

Per le aree edificabili intercluse o per quelle che presentino una particolare conformazione per forma delle medesime o per la presenza di fabbricati in aderenza di confine, in ragione della quale non possa essere rilasciata la concessione edilizia, situazione debitamente certificata da un tecnico di fiducia del proprietario per mezzo di rappresentazione planimetrica corredata da relazione tecnica: Riduzione del 30%

Per terreni inseriti in zone non urbanizzate:

distanza da	Riduzione %
Strade pubbliche superiori a 30 ml	10
Fognatura pubblica superiore a 20 ml	10
Rete acquedotto comunale superiore a 50 ml	10
Pubblica illuminazione superiore a 50 ml (fuori dai centri abitati)	10

Per terreni ricadenti nei boschi, nella fascia dei 150,00 metri dalla battigia del mare, nelle fasce di rispetto dei cimiteri, nelle fasce di rispetto del metanodotto, nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione, nella fascia dei 10,00 metri dall'argine dei torrenti fuori dai centri abitati: Riduzione del 100%

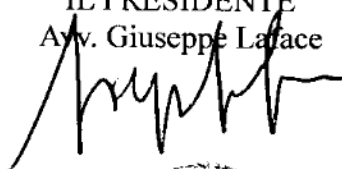
Per terreni ricadenti nella fascia di rispetto dei boschi e nella fascia dei 300,00 metri dalla battigia del mare con esclusione delle zone "A" e "B": Riduzione del 20%

**Il Responsabile dell'Area**

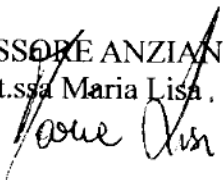
*(Ing. Guido Cavallotti)*

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.

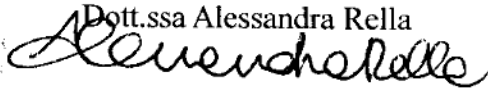
IL PRESIDENTE  
Avv. Giuseppe Laface



L'ASSESSORE ANZIANO  
Dott.ssa Maria Lisa



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Alessandra Rella



---

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

ATTESTA

CHE la presente deliberazione, ai sensi della Legge Regionale 3 dicembre 1991, n. 44:

- Con lettera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata trasmessa ai Capigruppo consiliari ex art. 15 commi 3 e 4;
- Non è soggetta al controllo preventivo di legittimità ai sensi della Legge n. 55/90, art. 16 comma 1 bis;
- Sarà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 10/09/2014, come prescritto dall'art. 11, comma 1, L.R. n. 44/91. Registro Pubblicazioni n. \_\_\_\_\_ ;
- E' divenuta esecutiva il 08/09/2014;
- E' stata dichiarata immediatamente esecutiva;
- E' stata trasmessa all'Area S.A.T.I. il 10.09.14 per l'esecuzione.

Rometta li 10/09/2014

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Alessandra Rella