



COMUNE DI MONTEIASI

Provincia di TARANTO

Prot. n. 2608

ORIGINALE

No	18
SEDUTA DEL	27.03.2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO	DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2019.
----------------	---

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** giorno **VENTISETTE** del mese di **MARZO** in Monteiasi, nella Residenza Municipale, alle **ore 17,00** convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

	PRESENTE	ASSENTE	
1. CIURA Cosimo	X		Sindaco
2. STRUSI Giampiero	X		Vice Sindaco
3. ANCORA Giuseppina	X		Assessore
4. LADOGANA Salvatore		X	Assessore
5. SIBILLIO Maristella	X		Assessore
PRESENTI	4	1	ASSENTI

Partecipa alla seduta il Segretario **Dott.ssa Tania GIOVANE** ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera a) del T.U. 267 del 2000.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sig. Cosimo CIURA** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione della proposta di deliberazione in oggetto, qui di seguito trascritta unitamente ai pareri di cui all'art.49, primo comma, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267:

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. di cui al decreto legislativo n°267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il D.L.gs. 30 dicembre 1992, n. 504, concernente il "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della Legge 23 ottobre 1992, n. 421", con il quale è stata istituita l'imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), a decorrere dall'anno 1993;
 - gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, istitutivi dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
 - l'art. 13, comma 1, del Decreto legge n.201 del 6 dicembre 2011, convertito con Legge n.214 del 22 dicembre 2011, che ha anticipato in via sperimentale la suddetta imposta Municipale Propria (IMU);
 - l'art. 14, comma 6, del suddetto D.Lgs. n. 23/2011, che conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli Enti Locali; di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, anche per il tributo IMU;
 - la Legge 27 dicembre 2013; n. 147 (legge di stabilità 2014), che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC), la quale si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, nonchè nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;
 - l'art. 1, comma 675, della citata L. n. 147/2013, il quale stabilisce che la base imponibile del tributo per i servizi indivisibili (TASI) è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU);
- CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, presupposto dell'imposta è, fra l'altro, il possesso di aree fabbricabili, così come definite e regolate dal D.Lgs. n. 504/1992;

DATO ATTO:

CHE l'I.M.U. è applicata anche alle aree fabbricabili intese come di seguito riportate:

"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;

CHE per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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;

CHE al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i propri contribuenti la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili

quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla giunta comunale con il provvedimento su indicato”;

CHE in data 30.01.2017 il C.C. approvava con delibera n.1 il P.U.G. del Comune di Monteiasi;

CHE l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 04/07/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 04/08/2006), stabilisce che: un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale;

VISTO il vigente “Regolamento per la disciplina dell’Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con delibera di C.C. n.31 del 28.08.2014, modificato con delibera di C.C. n.53 del 31.10.2014 e con delibera del Commissario Straordinario n.4 del 30.03.2018;

CONSIDERATO che:

A) lo strumento urbanistico vigente P.U.G. approvato in via definitiva con delibera di C.C. n.1 del 30.01.2017 qualifica le aree fabbricabili in diverse zone edificatorie:

- Zona A, (parte della Zona A, è subordinata allo studio di apposito piano particolareggiato),
- Zona B1,
- Zona B2,
- Zona C1/1 (BARCO DELLA TABERNA)
- Zona C1/A – PEEP (VILLETTE PARCO S'ANTEGIDIO,
- ZONA C1/B – PEEP (ALLOGGI ARCA JONICA- VIA COLOMBO),
- ZONA C1/C – PEEP (ALLOGGI ARCA JONICA – VIA QUAISMODO/PIRANDELLO),
- ZONA C1/2 – EX COMPARTO N.2,
- ZONA C1/3 – EX COMPARTO N.3,
- ZONA C1/4 – EX COMPARTO N.4,
- ZONA C1/5 – EX SUB COMPARTO N.5,
- ZONA CONTESTO URBANO PERIFERICO DA RECUPERARE,
- ZONA – PIP D1-D2
- ZONA D3

B) relativamente alla “ZONA C1/5 – EX SUB COMPARTO N.5”, con delibera di C.C. n.2 del 20.02.201, ai sensi e per gli effetti dell’art.12 comma 2 della L.R. n.20 del 27.7.2001 è stata disposta l’efficacia della variazione alle previsioni programmatiche del P.U.G. adottata con deliberazione di C.C. n.34 del 31.10.2018 riguardante il Comparto n.5 – Subcomparto n.1;

C) relativamente alla “ZONA CONTESTO URBANO PERIFERICO DA RECUPERARE”, ad oggi priva di strumento attuativo, è stata richiesta all’Arch. Giovanni NARRACI quale tecnico progettista del P.U.G. apposita relazione circa la “effettiva edificabilità” ai fini della determinazione del valore delle aree;

- Con nota del 26.03.2019 registrata al protocollo dell’Ente al n.2487 del 27.03.2019, l’Arch. Giovanni NARRACCI ha trasmesso la propria relazione tecnica dalla quale emerge che sino a quando non sarà approvato in via definitiva il suddetto piano, esiste un duplice ostacolo alla “effettiva edificabilità”, sia per il rilascio del Permesso di Costruire, sia per l’applicazione dell’I.C.I. Per quanto sopra ritiene equa la applicazione dell’imposta al 50% di quanto dovuto;

- quanto evidenziato dall'Arch. Giovanni NARRACCI, di fatto, rappresenta una discriminazione per le aree ricadenti nella "ZONA CONTESTO URBANO PERIFERICO DA RECUPERARE", rapportate all'effettiva e diversa condizione di edificabilità delle stesse, e che ai fini dell'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili, deve essere tenuto in debita considerazione, per non penalizzare ulteriormente il cittadino contribuente;

TENUTO CONTO della effettiva possibilità edificatoria e di commercializzazione del bene;

ATTESO l'Amministrazione Comunale determina periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

RITENUTA la necessità di adottare provvedimento in merito;

VISTA la tabella dei Valori delle aree fabbricabili per l'anno 2019, convenzionalmente chiamata "Tabella Valori Aree Fabbricabili" (Allegato A), comprendente l'elenco dei valori attribuiti ad ogni area sita nel territorio di MONTEIASI soggetta all'imposizione tributaria dell'I.M.U.;

Acquisiti i preventivi pareri favorevoli di cui all'art.49, primo comma, del D.Lgs. 18.8.2000,n.267, in ordine alla regolarità tecnica e contabile come riportato in calce al presente atto;

DELIBERA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1) Di approvare per l'anno 2019 i valori delle aree fabbricabili come determinati nell'allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale;

Con successiva unanime votazione,

LA GIUNTA COMUNALE

dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE
reso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Corona Damiano

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE
reso dal Responsabile dell'Ufficio Finanziario
Dott.ssa Giovanna GREGUCCI

**VALORE DELLE AREE IN EURO PER METRO QUADRATO
DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGI**

LOCALITA' DEL TERRITORIO				
	A Zona A	B1 Zona B	B2 Zona B	C1/1 BARCO DELLA TEBERNA
Zona Storica (A)	€ 80,00			
Zona Storica (A) (1)	€ 26,00			
Centro B1 – B2		€ 80,00	€ 80,00	
Barco Taberna (C1)				€ 80,00
Zona C1/2 - Ex Comparto 2 (C1)				
Zona C1/3 – Ex Comparto 3 (C1)				
Zona C1/4 – Ex Comparto 4 (C1)				
Zona C1/5 Ex Comparto 5 (C1) (MODIF.)				
Zona Contesto urbano periferico da recuperare (MODIF.)				
Zona P.I.P. D1-D2 (C.da Vigna del Duca)				
Zona D3				

(1) – Area stralciata dal Piano di Recupero, da normare per mezzo di apposito studio particolareggiato

LUTATI PER LOCALITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA
E P.U.G. E MODALITA' DI ATTUAZIONE.

ZONA OMOGENEA DI P.U.G.							
	C1/2 - Ex Comparto 2	C1/3 - Ex Comparto 3	C1/4 - Ex Comparto 4	C1/5 - Ex Comparto 5	Zona Contesto urbano periferico da recuperare	Zona P.I.P. D1-D2 (C.da Vigna del Duca)	Zona D3
	€ 80,00						
		€ 26,00					
			€ 26,00				
				€ 80,00			
					€ 13,00		
						€ 10,50	
							€ 10,50

IL RESPONSABILE DELLA 3^a AREA TECNICA
Geom. Damiano CORONA

Giovanni Narracci - architetto

Via Umbria n° 165/b - 74100 Taranto - Telef.-Fax 0997350381
Internet: g.narracci@alice.it - p.IVA 00272060732



Spett.le Comune di Monteiasi

Sig. Sindaco Ciura Cosimo

Via Crispi 1

74020 Monteiasi (TA)

OGGETTO: Contesto Urbano Periferico da Recuperare – Valore da attribuire alle aree ai fini ICI in relazione alla loro effettiva edificabilità.

A seguito di specifica richiesta da parte Vostra, si relaziona quanto segue.

L'articolo 2, 1° comma, lettera b, del D.L. n. 504 del 30 dicembre 1992 riporta:

"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".

Intorno al significato di "effettiva edificabilità" di un'area ai fini fiscali e alle relazioni che intercorrono tra questo significato e la situazione giuridica e urbanistica di un'area come scaturisce dalla pianificazione generale e attuativa comunale, ci sono state numerose sentenze e pronunciamenti ed una diversità di interpretazioni della norma (Sentenza n. 25506 del 28 settembre 2006 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione ... e seguenti). Attualmente la tendenza che scaturisce dalle sentenze più recenti della Corte di Cassazione è che la reale edificabilità va commisurata non solo alla edificabilità potenziale della stessa, così come indicata dallo strumento urbanistico generale, ma anche alla edificabilità reale al momento della azione impositiva e cioè alla reale possibilità di ottenere il Permesso di Costruire in relazione alle previsioni urbanistiche e alle destinazioni d'uso individuate dal Piano Urbanistico Esecutivo (Sentenza n. 24122 del 13 ottobre 2017 della Corte di Cassazione).

Nel caso specifico del "Contesto Urbano Periferico da Recuperare" individuato dal PUG del Comune di Monteiasi, l'art. 65 delle Norme Tecniche e Urbanistiche del PUG demanda la sua attuazione "... attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (P.P. a P.d.L.) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera maglia".

Giovanni Narracci - architetto

Via Umbria n° 165/b - 74100 Taranto - Telef.-Fax 0997350381
Internet: g.narracci@alice.it - p.IVA 00272060732

È evidente che sino a quando non sarà approvato in via definitiva tale piano non è dato di sapere come saranno distribuite le volumetrie, quali saranno le aree pubbliche e quelle private, se sarà applicato il Comparto oppure no.

A fronte di queste incertezze è altrettanto evidente che non è possibile stabilire a priori se vi sarà una parità di trattamento tra tutti i proprietari, se ad una parte delle aree sarà attribuita una volumetria e ad altre no oppure se altre aree saranno soggette ad espropriazione.

Vi è quindi un duplice ostacolo alla "effettiva edificabilità", e cioè al rilascio del Permesso di Costruire, al momento della applicazione dell'ICI, nonostante l'area sia edificabile: la mancanza di Piano Urbanistico Esecutivo e le modalità di attuazione dello stesso.

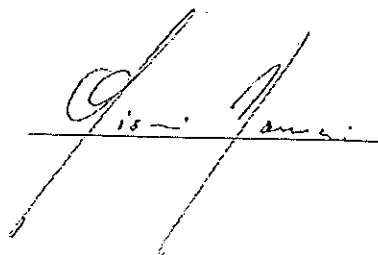
Sicuramente la previsione del PUG è una condizione "sine qua non", ma richiede il completamento della procedura urbanistica del PUE per la sua reale operatività; sono due fasi imprescindibili e complementari; entrambe concorrono alla soluzione finale in eguale misura e pertanto dato per acquisito che l'imposta deve essere comunque applicata, anche in quota parte, è necessario stabilire in quale quota percentuale.

Poiché, come si è detto, i due presupposti necessari, e cioè la edificabilità prevista dal PUG e la necessità di redigere il PUE sono equipollenti, in mancanza di PUE si ritiene equa la applicazione dell'imposta al 50% di quanto dovuto nel caso di esistenza del PUE.

Ritenuto di aver ottemperato a quanto richiesto porgo

Cordiali Saluti

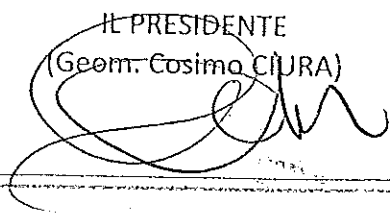
Taranto, lì 26/03/2019



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giovanni Narracci'. The signature is written over a horizontal line that serves as a baseline for the signature.

Il presente verbale, redatto in conformità alla volontà espressa dalla Giunta Comunale, viene sottoscritto a norma di legge come segue:

IL PRESIDENTE
(Geom. Cosimo CIURA)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Avv. Tania GIOVANE)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile dell'Area AA.GG. attesta che copia della presente deliberazione, a cura dell'ufficio Segreteria, è in corso di pubblicazione da oggi all'Albo Pretorio on - line sul sito istituzionale del Comune www.comunemonteiasi.gov.it e vi rimarrà per 15 gg. e contestualmente viene trasmessa in elenco n. 2608 ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi degli articoli 124 e 125 del T.U.E.L. del 18 agosto 2000, n° 267.

Monteiasi, 29 MAR, 2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA I AA.GG.
(Giuseppe MATICHECCHIA)



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U.E.L. di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, il giorno 29 MAR, 2019.

- poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4°);
 poiché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134, comma 3°).

Monteiasi, 29 MAR, 2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA I AA.GG.
(Giuseppe MATICHECCHIA)

