COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA
- Città Metropolitana di Reggio Calabria -
Corso Luigi Razza n. 2 - 89014

www.comune.oppidomamertina.rc.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N°48 /2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021 AI FINI IMU.

L'anno 2021, il giorno 23 del mese di aprile, alle ore 12,00, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale, appositamente convocata, nelle persone seguenti:

N°	COGNOME E NOME	QUALIFICA	Presenti
1	BARILLARO Bruno	SINDACO	SI
2	IARIA Marta	VICE-SINDACO	SI
3	SANFEDELE Silvana	ASSESSORE	SI
4	CAIA Teresa	ASSESSORE	NO
5	RIGANO' Fiorentino	ASSESSORE	NO

Partecipa la D.ssa Claudia Tropeano, Segretario Comunale, incaricato della redazione del presente atto;
Assume la Presidenza il Sindaco, il quale, constatato che gli assessori presenti, integrano il numero legale richiesto per la valida costituzione dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e a deliberare sull'oggetto sopraindicato posto all'ordine del giorno.
Il Sindaco precisa che la seduta odierna si svolge, su sua disposizione verbale, nella casa comunale e che vengono rispettate tutte le misure previste in materia di emergenza Covid 19 ed in particolare i dispositivi di protezione individuali e la misura di distanziamento sociale

LA GIUNTA COMUNALE

ACCERTATO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati preventivamente acquisiti i seguenti pareri previsti dall'art. 49 e art. 147 bis del D.Lvo n. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
Oppido Mamertina lì 24.04.2021

F.to Arch. Luciano Antonio Macrì

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile
Oppido Mamertina lì 23.043.2021

Il Responsabile del Servizio
F.to Dott. Saverio Verduci

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale *"...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 ..."*;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale *"...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 ..."*;
- Il comma 746, a mente del quale *"...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 ..."*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2021, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 8 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 15/09/2020, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la determinazione, per zone omogenee, dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito determinando i valori minimi di mercato delle aree fabbricabili, in modo di fornire uno strumento necessario ai fini dei relativi accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

Vista la relazione prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente alla stima del valore per l'anno 2021 delle aree fabbricabili ai fini di cui trattasi, che viene inserita integralmente al presente atto deliberativo in allegato;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

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

Con voti unanimi e favorevoli dei presenti espressi per alzato di mano;

DELIBERA

la narrativa che precede fa parte integrante e sostanziale del presente deliberato

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021, così come risultano dall'allegata relazione di stima prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
   - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
   - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
   - di dare atto che non saranno sottoposti a rettifica automatica i valori delle aree fabbricabili quanto la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i criteri summenzionati;

3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

4. di dare atto che la presente deliberazione verrà pubblicata per quindici giorni all'Albo Pretorio On-Line del Comune di Oppido Mamertina;

5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267, con separata ed unanime votazione favorevole dei presenti.

COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA
CORSO LUIGI RAZZA N. 2
89014 PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

CONFERENZA DEI SERVIZI TECNICI E TRIBUTI

Tel. Ufficio Tecnico: 0966/879108 Centralino: 0966/879111 C.F. e P.IVA 00134970805

COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA
Prot 3734
21 APR 2021

Al Signor Sindaco

Al Segretario Comunale

SEDE

Oggetto: **RELAZIONE IN ORDINE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FRABBRICABILI PER L'ANNO 2021, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA(IMU).**

Premesso che con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1252 del 05/07/1990 è stato approvato il Programma di Fabbricazione, il quale ha suddiviso il territorio Comunale in aree omogenee così confermate poi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2017, con la quale il Comune ha aderito al principio di "Consumo di suolo zero" per come previsto dalla L.R. 16/04/2002 n. 19 come modificata dalla L.R. n. 21 del 30/06/2017, art. 27 quater, determinando le aree omogenee così come di seguito indicate:

ZONE RESIDENZIALI	"A"	Centro storico	Ambito recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono consentite solo operazioni di risanamento conservativo e di restauro.
	"B_1"	Zona residenziale edificata	Per le zone residenziali sono consentite tutte le destinazioni ad eccezione di industrie moleste o nocive, stalle, scuderie, ricoveri stabili di animali o depositi di foraggi.
	"B_2"	Zona residenziale di rinnovamento	Ambito di Completamento edilizio - Interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento degli edifici esistenti ed eventuali nuove costruzioni
	"C"	Zona di espansione	Ambito espansione privata - destinate all'espansione edilizia di iniziativa privata. Si fa obbligo di piani attuativi
	"C_1"	Zona residenziale turistica	Ambito di espansione edilizia turistico - residenziale destinate a residenza stabile ed ai servizi connessi, ad abitazioni stagionali- Si fa obbligo di piani attuativi

ZONA MISTA	"D"	Insediamenti industriali	Sono consentite, oltre alle costruzioni inerenti al processo industriale, anche costruzioni destinate ad attività collaterali o adibite al soggiorno del personale

ZONA AGRICOLA	"E"	Agricola	Le zone agricole sono prevalentemente destinate all'agricoltura. In tali zone sono ammesse costruzioni relative all'attività agricola con il limite di m^3 0.03/m^2 per la parte destinata all'abitazione civile.

ZONE DI USO PUBBLICO	"F"	Verde attrezzato	Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
	"F_1"	Verde di rispetto	È consentito solo l'ampliamento delle aree cimiteriali esistenti
	"F_2"	Aree di interesse archeologico, monumentale, storico	Sono vietati l'edificazione ed ogni intervento che alteri l'orografia della zona

La determinazione del valore delle aree edificabili si basa essenzialmente su valutazioni di mercato, legate alla zona di appartenenza nonché alla destinazione d'uso rispetto anche alla considerazioni di vincoli Comunali, Regionali e statali, quali il vincolo cimiteriale, la legge Galasso, Vincolo stradale ecc..

Ciò premesso, si è proceduto alla individuazione di diverse zone che caratterizzano le aree per la loro destinazione di P. di F., verificando la variazione del valore di mercato all'attualità, ed è stata redatta la tabella che segue :

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA				VALORE	
ZONE RESIDENZIALI	"A"	Centro storico		€/m²	90,00
	"B_1"	Zona residenziale edificata		€/m²	80,00
	"B_2"	Zona residenziale di rinnovamento		€/m²	80,00
	"C"	Zona di espansione		€/m²	70,00
		Relativamente alle aree ancora non comprese in comparto lottizzato o urbanizzato		€/m²	15,00
	"C_1"	Zona residenziale turistica		€/m²	30,00
ZONA MISTA	"D"	Insediamenti industriali		€/m²	30,00
ZONA AGRICOLA	"E"	Agricola		€/m²	Come per Legge
ZONE DI USO PUBBLICO	"F"	Verde attrezzato		€/m²	5,00
	"F_1"	Verde di rispetto		€/m²	Equiparata a zona agricola
	"F_2"	Aree di interesse archeologico, monumentale, storico		€/m²	Equiparata a zona agricola

Nel caso in cui trattasi di aree da cedere al Comune, così come indicato nelle tavole costituenti il P. di F., riguardante le zone C nella misura del 35%, nonché le aree interessate da strade di Piano o di nuova apertura, le stesse, non dovranno essere computate ai fini IMU.

I fabbricati in corso di costruzione devono essere valutati come aree fabbricabili considerando l'intera superficie coperta comprensiva di balconi e scale, calcolata per i rispettivi piani di base alla presente tabella:

TIPO	DESCRIZIONE	VALORE /mq
F3	Fabbricato con struttura comprensiva di pilastri e solai	€ 40,00
	Fabbricato con tamponatura eventuale tramezzatura interna.	€ 60,00

Le aree di pertinenza quali atrio, giardino ecc. saranno considerati nel valore dell'intero fabbricato sia in corso di costruzione che ultimato.

I valori sopra riportati confermano le valutazioni già comunicate per l'anno 2020, non essendoci di fatto state variazioni sostanziali in aumento o diminuzione, ciò dovuto anche al periodo di crisi economica che ha condizionato il mercato immobiliare, tanto da non comportare la variazione dei valori; limitatamente alle Zone di tipo "C", è stato attribuito un doppio valore, il primo di € 70,00 per tutte quelle aree lottizzate o di fatto urbanizzate dove è possibile l'edificazione diretta, ed il secondo di € 15,00, relativo alle aree ricadenti in zona "C" non ancora lottizzate o dove non esiste urbanizzazione di fatto.

Oppido Mamertina, 21/04/2021

COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA (RC) SERV. TEC.

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Arch. Luciano A. Macrì

COMUNE DI OPPIDO MAMERTINA

- Città Metropolitana di Reggio Calabria -

www.comune.oppidomamertina.rc.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE n. 48/2021

Letto confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Dott. Bruno Barillaro

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D.ssa Claudia Tropeano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI)
(art. 124, 2°comma, D.Lgs. n. 267/2000 e art. 125 D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica:

- che la presente deliberazione viene pubblicata, in data odierna, all'Albo On-line de Comune di Oppido Mamertina e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

- che contestualmente all'affissione all'Albo gli estremi della presente deliberazione sono trasmessi, in data odierna, in elenco ai capigruppo consiliari.

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4°comma, del D.Lgs n. 267/2000;

Oppido Mamertina 26.04.2021

Il responsabile della pubblicazione
F.to D.ssa Stefania Bruno

E' copia conforme all'originale
Oppido Mamertina lì 26.04.2021

Il Responsabile
D.ssa Stefania Bruno