



CITTÀ DI ALTAMURA
Provincia di Bari

N. 13 del registro

Deliberazione Giunta Comunale

Oggetto: TRIBUTI LOCALI. APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI.

L'anno 2017 il giorno 16 del mese di Febbraio, con inizio alle ore 12.30 ed in prosieguo di seduta nella Casa Comunale , si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il SINDACO FORTE Giacinto.

Sono presenti:

BARATTINI Giacomo	Assessore	SI
BOSSO Incoronata	Assessore	SI
CICCIMARRA Pietro	Assessore	SI
GIANDOLA Nicola	Assessore	SI
LOCAPO Michele	Assessore	SI
LORE' Agnese	Assessore	NO
RIFINO Enzo	Assessore	SI

Risultano quindi presenti n. 6 assessori e assenti n. 1 assessori.

Partecipa il Segretario Generale Avv. Teresa GENTILE.

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, sottopone alla Giunta Comunale la trattazione dell'argomento sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Letta la proposta del Dirigente del II Settore Dott. Francesco Faustino ed illustrata dall'Assessore al Bilancio Dott.ssa Incoronata Bosso, che di seguito si riporta:

PREMESSO che

- L'art. 2 del D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992 definisce l'area fabbricabile come *< l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione.>*. Tale definizione è valida anche ai fini IMU/TASI in virtù dell'art. 13, comma 2, primo periodo, del D.L. n. 201 del 06/12/2011, convertito con modifiche in Legge n. 214 del 22/12/2011 e degli articoli 11, comma 4 e 29, comma 1, del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 30/09/2014 (di seguito Regolamento IUC).

- L'art. 5, comma 5, del D.Lgs.n.504 del 1992 disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI ed IMU/TASI in virtù del sopra citato art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 06/12/2011, convertito con modifiche in Legge n. 214 del 22/12/2011;

- L'articolo 14, comma 1 del Regolamento IUC, con riferimento all'IMU, dispone che *< La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011.>*;

- Il successivo comma 6, del medesimo articolo, prevede che *< Per le aree fabbricabili 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 medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.>*;

- L'art. 1, comma 669, della Legge n. 147/2013 e l'articolo 31 del Regolamento IUC, in materia di TASI, che dispone: *<La base imponibile della TASI è costituita dal valore dell'immobile determinato ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria. Alla base imponibile della TASI si applicano le medesime riduzioni previste dalla Legge e dal presente Regolamento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria. Per l'applicazione delle suddette riduzioni si richiamano integralmente le prescrizioni e le condizioni previste per l'IMU.>*.

- L'articolo 15 del Regolamento IUC, al comma 1 conferma che *< Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, dell'art. 5, del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504.>* ed al successivo comma 2 prevede che *< Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, per prevenire l'insorgenza del contenzioso, per agevolare il pagamento dell'imposta da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli deliberati dalla Giunta Comunale.>*.

- L'articolo 16 del Regolamento IUC introduce due ipotesi di riduzione della base imponibile delle aree edificabili, tra loro anche cumulabili, da applicare sui valori medi deliberati dalla Giunta Comunale, in presenza dei requisiti richiesti e con le modalità indicate dal medesimo articolo, ovvero:

"- riduzione del 35% (trentacinque per cento) della base imponibile, in mancanza dello strumento urbanistico di attuazione e/o progetto attuativo convenzionato così come previsti dalle norme urbanistiche di P.R.G.;

- riduzione del 30% (trenta per cento) della base imponibile, in mancanza del lotto minimo di intervento ove previsto dallo strumento urbanistico o per superficie che sia inferiore al 20% (venti per cento) della superficie del comparto di intervento".

RILEVATO che la tabella dei valori medi delle aree edificabili, attualmente a disposizione dei contribuenti e dell'ufficio, trasmessa al Servizio Tributi con nota prot. n. 803 del 28/11/2007 dal Dirigente pro-tempore del settore LL.PP., risulta essere non rispondente alle mutate condizioni del mercato in quanto i valori proposti sono, a seconda delle zone urbanistiche, talvolta eccessivi e talvolta insufficienti.

PRESO ATTO che con nota del 25/06/2013, indirizzata al Dirigente del III Settore, il Servizio Tributi evidenziava la necessità di rivedere i valori medi delle aree edificabili per la corretta gestione dei tributi ICI/IMU e faceva richiesta di nuove stime aggiornate delle stesse, da sottoporre all'attenzione della Giunta Comunale.

PRESO ATTO che, il Servizio Tributi, in mancanza di positivo riscontro alla sopra citata richiesta, ha inteso procedere con risorse proprie alla revisione dei valori medi per zone omogenee delle aree edificabili.

VISTA la Determinazione n. 332 del 07/04/2015, con la quale il Dirigente del II Settore ha disposto la partecipazione dell'Ing. Vito Giordano del Servizio Tributi alle giornate di formazione del 23/03, 04/05, 18/05 e 08/06/2015, sulla valutazione degli immobili standard, organizzate, in collaborazione con l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, dalla ditta "STI Studio Tecnico Informatico di Ghirardini Sandro" con sede in Mantova (MN), al fine di approfondire ed aggiornare le conoscenze in materia di valutazione e di stima delle aree edificabili.

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 26/06/2014 - di approvazione del nuovo Disciplinare per il "Progetto obiettivo ICI" - e la successiva Deliberazione di G.C. n. 63 del 26/06/2014 di approvazione del Progetto obiettivo ICI per il triennio 2014-2016.

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. 759 del 09/09/2016, di esecuzione del Progetto Obiettivo ICI 2014_2016 Annualità 2016, con la quale si confermava *< nella persona dell'Ing. Vito Giordano, attualmente in servizio presso l'ufficio tributi, la figura tecnica incaricata dell'istruttoria preliminare e della successiva determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili – da sottoporre all'approvazione della G.C. - per le finalità connesse all'accertamento ed al pagamento dell'ICI, dell'IMU, della TASI e degli eventuali altri tributi agli stessi connessi, secondo i criteri fissati dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 e succ. modifiche ed integrazioni; >*.

LETTA la Relazione di stima delle aree edificabili del Comune di Altamura del 13/12/2016 ed i documenti alla stessa allegati, a firma dell'Ing. Vito Giordano e che si allegano al presente provvedimento per farne parte integrale e sostanziale;

PRESO ATTO che il criterio utilizzato per la stima è quello del *"valore di trasformazione di un'area edificabile"*, come meglio illustrato nel paragrafo 2. della citata Relazione.

PRESO ATTO che le elaborazioni effettuate possono essere utilizzate come riferimento sin dall'anno 2011, come meglio chiarito nel paragrafo 2.1 della Relazione di stima.

PRESO ATTO che nella stima del valore delle aree edificabili si è tenuto conto sia delle mutate condizioni del mercato immobiliare locale sia dell'impatto sullo stesso della perdurante crisi economica a livello nazionale ed internazionale, con la naturale conseguenza che i valori delle aree fabbricabili hanno subito una contrazione rispetto a quelli del passato.

VISTI:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, della Legge 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che *<ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto 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>*;

- il successivo art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248 (cd. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *<ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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>*;

PRECISATO che i valori approvati con il presente provvedimento potranno essere utilizzati dai contribuenti interessati per il pagamento dell'IMU e della TASI – e degli eventuali nuovi tributi comunali istituiti dal legislatore - a decorrere dall'anno 2017, tenuto conto delle previsioni dell'art. 15 del Regolamento IUC, approvato con Deliberazione del C.C. n. 33 del 30/09/2014.

PRECISATO, altresì, che i valori approvati potranno essere utilizzati dal competente ufficio per l'accertamento delle omesse dichiarazioni e versamento dei tributi ICI/IMU/TASI per le annualità precedenti.

RITENUTO opportuno dare ampia diffusione al presente provvedimento in vista delle scadenze tributarie per l'anno corrente.

RICHIAMATA la disposizione dell'art. 15, comma 4, del Regolamento IUC *< La deliberazione di cui al comma 2 è efficace dal 1° gennaio dell'anno di riferimento se adottata entro il termine di approvazione del bilancio di previsione. In mancanza, si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente o comunque in vigore.>*.

VISTO l'art. 1, comma 169, della Legge 27.12.2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) che testualmente recita: *< Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza, entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.>*.

DATO ATTO CHE:

- con la Legge di Bilancio 2017 (Legge 11.12.2016, n. 232 art 1) con il comma 454, il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2017-2019 è stato differito al 28.02.2017, mentre il successivo comma 455 ha disposto che il termine per la deliberazione della nota di aggiornamento del Documento unico di programmazione degli enti locali, di cui all'articolo 170 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, è differito al 31 dicembre 2016;

- con Decreto Legge, 30/12/2016 n. 244, art. 5 comma 11 (cosiddetto “Decreto Milleproroghe”), il suddetto comma 455 è stato abrogato, disponendo contestualmente l'ulteriore differimento di detto termine al 31.03.2017.

DATO ATTO altresì che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di impegni di spesa e che non ci sono, pertanto, oneri diretti o indiretti a carico del Comune.

Dichiarato che, ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/1990 e s.m.i., non vi sono conflitti di interesse in capo al sottoscritto dirigente in merito alla definizione del presente provvedimento.

Si propone alla On.le Giunta Comunale l'assunzione del provvedimento di adozione dei valori medi delle aree edificabili, ai fini del pagamento dei tributi locali, come dalla relazione di stima del 13/12/2016 e documenti connessi, a firma dell'Ing. Vito Giordano ed allegati alla presente; fatte salve diverse decisioni che la Giunta vorrà assumere a riguardo.

**Il Dirigente II Settore
Bilancio Finanza e Programmazione
Dott. Francesco Faustino**

Sulla scorta della proposta sopra indicata;
Vista la documentazione in essa richiamata;
Ritenuto di provvedere in conformità alla stessa;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi sul presente provvedimento dal Dirigente del II Settore Bilancio-Finanza-Programmazione Dott. Francesco Faustino, ai sensi dell'art. 49 del TUEL ed a norma dell'art. 7 del vigente Regolamento interno sui Controlli interni, approvato con D.C.C. n. 7 del 18/04/2013: *“Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica”* e *“Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile”*.

VISTO il TUEL n. 267/2000;
VISTO lo Statuto Comunale;
VISTI i vigenti regolamenti comunali;

Con votazione unanime favorevole resa nei modi di legge

DELIBERA

- 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e si ha qui per richiamata per essere espressamente approvata.
- 2) **Di approvare** ed adottare i valori medi delle aree edificabili, ai fini del pagamento dei tributi locali, come dalla Relazione di stima delle aree edificabili del Comune di Altamura del 13/12/2016 e documenti connessi, a firma dell'Ing. Vito Giordano ed allegati al presente provvedimento per farne parte integrale e sostanziale.
- 3) **Di stabilire che** i valori approvati con il presente provvedimento potranno essere utilizzati dai contribuenti interessati per il pagamento dell'IMU e della TASI – e degli eventuali nuovi tributi comunali istituiti dal legislatore - a decorrere dall'anno 2017, tenuto conto delle previsioni dell'art. 15 del Regolamento IUC, approvato con Deliberazione del C.C. n. 33 del 30/09/2014.
- 4) **Di stabilire, altresì**, che i medesimi valori potranno essere utilizzati dal competente ufficio per l'accertamento delle omesse dichiarazioni e versamento dei tributi ICI/IMU/TASI per le annualità precedenti.

5) **Di disporre che** al presente provvedimento ed ai documenti allegati venga data la massima diffusione al pubblico dei contribuenti in vista delle scadenze tributarie per l'anno corrente, mediante pubblicazione sul sito web istituzionale.

6) **Dare atto che** il presente provvedimento non comporta l'assunzione di impegni di spesa e che non ci sono, pertanto, oneri diretti o indiretti a carico del Comune.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 16**

Ufficio Proponente: **TRIBUTI**

Oggetto: **TRIBUTI LOCALI. APPROVAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI.**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (TRIBUTI)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 07/02/2017

Il Responsabile di Settore

Visto contabile

RAGIONERIA

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile

Data 07/02/2017

Responsabile del Servizio Finanziario

**VISTO PER LA CONFERMA DEI PARERI DI REGOLARITÀ TECNICA
E CONTABILE, AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1° DEL D.LGS.
18.8.2000 n° 267.**

Il Dirigente del Servizio
f.to Dott. Francesco Faustino

Il Dirigente della Ragioneria
f.to dott. Francesco FAUSTINO

Il presente verbale letto, confermato e sottoscritto nei modi di legge.

IL SEGRETARIO
f.to **Avv. Teresa GENTILE**

IL PRESIDENTE
f.to **FORTE Giacinto**

N°..... *reg. pubb.*

Il Servizio Segreteria, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

– viene affissa all'Albo Pretorio On Line dal _____ al _____ per 15
giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, I° comma, del T.U.E.L. approvato
con il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Altamura,
f.to **Il messo comunale**

IL FUNZIONARIO
f.to dott. Carlo Carretta

Il Servizio Segreteria, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile;

è divenuta esecutiva il decorsi 10 giorni dalla
pubblicazione;

Altamura,

IL FUNZIONARIO
f.to dott. Carlo Carretta
