

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA DETERMINAZIONE DEI PIÙ PROBABILI VALORI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI NELL'ANNO 2014 AL FINE DELLA
LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO**

Premesso:

che il vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale sugli immobili I.M.U. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 29/2012, prevede, relativamente al valore in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di riferimento, la possibilità di determinare i valori delle aree edificabili a supporto dell'attività dell'Ufficio Tributi in ordine a tutti i problemi tecnico estimativi che possano presentarsi in relazione alla definizione I.C.I. per le aree fabbricabili e che possano servire da "orientamento" al contribuente in occasione della quantificazione dell'imposta dovuta su tali aree;

che questo Ufficio è stato formalmente invitato a produrre un elenco delle più probabili valorizzazioni che possano individuarsi e/o praticarsi in comune commercio nell'ambito del territorio comunale;

che in ragione di ciò questo Ufficio ha preso in esame i diversi aspetti che presiedono alla formazione del più probabile valore in comune commercio in materia di aree fabbricabili, distinguendo le diverse potenzialità edificatorie e finalità. A tal fine ha ritenuto opportuno:

- procedere ad una valutazione del valore delle aree fabbricabili nel territorio comunale anche a riguardo dell'adeguatezza delle caratteristiche del territorio comunale, provvedendo pertanto ad individuare "MICROZONE" all'interno delle quali sono da ritenersi omogenee le condizioni di mercato e le aspettative commerciali;
- elaborare un supporto tecnico - valutativo relativo ai valori delle aree fabbricabili che consenta di "orientare" il contribuente nella autodeterminazione dell'imposta da corrispondere all'Ente territoriale e, nel contempo, di consentire all'Amministrazione comunale di adottare criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di inutile contenzioso;
- fornire ogni utile supporto che il funzionario responsabile dell'Imposta potrà richiedere per dovere del suo ufficio anche ai fini della conciliazione giudiziale ed extragiudiziale circa i ricorsi connessi al valore delle aree per le quali saranno presentate istanze di accertamento con adesione o richieste di rettifica in autotutela;

I parametri che sono stati adottati per la valutazione del valore delle aree edificabili sono:

- indice di permuta
- indice di edificabilità in relazione all'indice fondiario del terreno
- indice che tiene conto delle modalità di costruzione
- indice di posizione che all'interno delle microzone tenga conto di aree di maggior o minor pregio.

A tale riguardo l'Ufficio ha effettuato le seguenti considerazioni ed adottato quanto di seguito:

1. ha preliminarmente preso atto dei valori noti sul mercato locale al fine di ricavarne un consolidato “quadro” generale di valutazione complessiva in atto, rispetto alla realtà edificatoria relativa al territorio comunale;
2. ha preso atto delle finalità, condizioni, presupposti e limiti indicati dal Regolamento comunale per la disciplina dell’imposta municipale sugli immobili, nonché dei parametri da applicare ai valori dei fabbricati:
 - a) indice di permuta
 - b) indice di edificabilità in relazione all’indice fondiario del terreno
 - c) indice che tiene conto delle modalità di costruzione
 - d) indice di posizione che all’interno delle microzone tenga conto di aree di maggior o minor pregio.
3. ha ritenuto di dover prendere atto che da qualche tempo i valori delle aree edificabili hanno ugualmente risentito delle oscillazioni economiche causate dalla congiuntura del settore edilizio e che in conseguenza della citata coincidenza, il mercato mostra tuttavia un sostanziale “equilibrio”, salvo beninteso alcune eccezioni, anche nelle valutazioni correnti delle aree. La peculiarità dell’attuale fase congiunturale è rappresentata dal fatto che il mercato sembra presentare resistenze piuttosto forti a qualsiasi tentazione deflattiva, posizionandosi su livelli di prudenziale attesa che evidenziano un’intonazione ancora equilibrata, seppure con una evidente contrazione del volume degli scambi degli immobili di qualsiasi genere. Scambi che risultano pressoché fermi e stazionari in attesa di una prossima, sperata, futura ripresa.
4. ha ritenuto di dover prendere atto che per la determinazione del valore dell’area edificabile ai fini dell’Imposta municipale, occorre adottare dei validi criteri oggettivi idonei a provare l’utilizzabilità edificatoria dell’immobile. In particolare, i valori dell’area edificabile presi a riferimento dall’ente impositore per il calcolo dell’Imposta municipale devono tener conto di criteri concreti quali l’edificabilità del terreno, l’eventuale progressivo e comprovato superamento delle difficoltà a portare a compimento l’insediamento urbanistico, le valutazioni dell’Osservatorio dei valori immobiliari, la comparazione con prezzi di mercato di terreni di analoga configurazione topografica e geografica, essendo convincimento dell’Ufficio che solo quando risulti provato che l’amministrazione comunale abbia tenuto conto dei citati criteri, il valore attribuito ai fini dell’Imposta municipale ad un’area utilizzabile a scopo edificatorio deve ritenersi motivatamente congruo.
5. ha ritenuto, a tal fine, equo ed opportuno individuare le “microzone” comunali omogenee ai fini dei valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta municipale, tenuto conto della conoscenza delle valorizzazioni di mercato. È pertanto stata “costruita” per il corrente esercizio la planimetria denominata “Microzone Petriano” facente parte della Tavola A, scala 1: 25.000 – data ad Aprile 2014, individuante le seguenti:
 1. **MICROZONA N. 1. CENTRALE.** La microzona comprende la frazione di “Gallo”. È delimitata dai confini catastali del Foglio 4, preso per intero e di parte del Foglio 5, con esclusione per quest’ultimo dell’insediamento territoriale denominato “Ponte Armellina”. FOGLI DI MAPPA: 4 - 5p.
 2. **MICROZONA N. 2. SEMICENTRALE.** La microzona comprende il capoluogo con il suo centro storico e le zone ad esso adiacenti. È delimitata dai confini catastali del Foglio 6, preso per intero, del Foglio 7, preso per intero e di parte del Foglio 8, con esclusione per quest’ultimo dell’insediamento “D2” e “B3” toponomasticamente denominato “San Gianni”. FOGLI DI MAPPA: 6 - 7 - 8p.
 3. **MICROZONA N. 3. SEMICENTRALE.** La microzona comprende l’insediamento denominato “Ponte Armellina”. È delimitata dai confini catastali di parte del Foglio 5, preso per intero, con esclusione della porzione territoriale ricadente nella Microzona n. 2 che precede, contemplante la frazione di “Gallo”. FOGLI DI MAPPA: 5p.
 4. **MICROZONA N. 4. PERIFERICA.** La microzona comprende l’insediamento territoriale denominato “Riceci”. È delimitata dai confini catastali del Foglio 1, preso, per intero, del Foglio 2, preso per intero e del Foglio 3, preso per intero. FOGLI DI MAPPA: 1 - 2 - 3.

5. **MICROZONA N. 4. PERIFERICA.** La microzona comprende l'insediamento territoriale denominato "San Gianni". È delimitata a sud – ovest dai confini catastali del Foglio 8, preso con esclusione della porzione territoriale ricadente nella Microzona n. 1. FOGLI DI MAPPA: 8p.
6. **MICROZONA N. 4. PERIFERICA.** La microzona comprende l'insediamento denominato "Santa Maria in Calafria" e di quello denominato "Valzangona". È delimitata dai confini catastali del Foglio 9, preso per intero, del Foglio 10, preso per intero e del Foglio 11, preso per intero.
6. ha ritenuto equo riconoscere, quale norma regolatrice delle eventuali particolari situazioni che dovessero intervenire, che, in ipotesi di terreni edificatori ricadenti in un medesimo comparto urbanistico, ancorché facenti capo a due o più microzone o sub zone con valori economici fra loro diversi, ai fini del valore da assegnare alle aree medesime, si applica, in ogni caso, quello indicato per la microzona o sub zona che, fra quelle interessate, esprime il valore economico più elevato;
7. ha ritenuto equo riconoscere, quale norma regolatrice delle eventuali particolari situazioni che dovessero intervenire, che, in ipotesi di terreni edificatori pervenuti in proprietà nel biennio precedente a quello oggetto d'imposta, esclusivamente mediante acquisto effettuato attraverso alienazioni immobiliari promosse da Enti Pubblici territoriali e non, col metodo del pubblico incanto od altre procedure ad evidenza pubblica, in deroga agli indicati valori, ed in presenza di immutata destinazione del Piano Regolatore Generale, possano essere applicati quelli derivanti dalla rivalutazione all'attualità, effettuata mediante gli indici Istat, dei valori espressi nelle relative aggiudicazioni.

L'Ufficio, inoltre, conferma la presa d'atto delle norme in materia di Imposta municipale in relazione alle aree edificabili, specie la dove il contenzioso tributario fino a qualche tempo fa aveva portato a massime della Corte di cassazione spesso contrapposte fra loro soprattutto in merito alla determinazione del momento nel quale una determinata area è da ritenersi edificabile e pertanto imponibile agli effetti fiscali. In relazione a ciò l'Ufficio ha esaminato il concetto di area edificabile ed il momento impositivo nel quale esso si manifesta. Sul concetto di area edificabile ha preso atto del disposto di cui all'art. 11 quater decies, comma 16 del D.L. 203/2005, il quale stabilisce: " ... *omissis* ... 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". La norma è nata, anche ai fini Ici, per ribadire la centralità del Piano regolatore quale strumento per l'individuazione della capacità edificatoria. L'Ufficio ha preso altresì atto che il legislatore nel comma 2 dell'art. 36 del D.L. n. 223/06 (decreto Bersani) ha disciplinato la nozione di area edificabile stabilendo che l'edificabilità ai fini fiscali è imponibile già da quando le modifiche del Piano regolatore vengono adottate da parte del Comune. Di fatto quindi, in conseguenza della citata norma, non è più necessario ai fini del momento impositivo che tutto l'iter relativo all'approvazione definitiva del Piano Regolatore o di una sua Variante sia completamente espletato. Non è quindi necessario aspettare il provvedimento autorizzativo di passaggio del Piano da parte della Regione e/o Provincia a ciò delegata e la successiva delibera finale del Comune. Non è necessario, sempre ai fini dell'imponibilità fiscale, (almeno per le zone non edificate destinate a nuovi insediamenti) che siano predisposti ed approvati i piani attuativi concernenti le varie opere di urbanizzazione.

A tale riguardo l'Ufficio ha preso infine atto della sentenza della Corte Costituzionale in data 27.02.2008, n. 41; Pres. Bile, Rel. Gallo, in ordine all'imposta Ici sulle aree edificabili, applicabile anche ai fini dell'Imposta municipale, secondo la quale, mettendo fine ad ogni diversa conclusione, il pagamento del tributo è dovuto in base al valore venale dell'area, essendo sufficiente, per la imponibilità ai fini fiscali, la previsione di quest'ultima in uno strumento urbanistico generale, ancorché semplicemente adottato ed ancora "in itinere".

In osservanza di ciò ed alle disposizioni adeguate della normativa, l'Ufficio, nel determinare valori in comune commercio alla data dell' 01.01.2014 dei terreni edificabili così come determinati e riportati nell'allegata tabella, reputa opportuno osservare che in materia di aree edificabili i valori si concretizzano con una equivalenza media che si reputa di poter stimare, tenuto conto anche della crisi congiunturale del momento che attraversa il mercato immobiliare, pari ai valori già conosciuti nel corso dell'esercizio precedente e che, pertanto, reputa opportuno indicare e sottoporre nella loro integrità

commerciale i predetti valori di mercato all'Amministrazione Comunale, con ampia facoltà di quest'ultima di un'autonoma decisione finale in merito.

Tutto quanto premesso, precisato e confermato, l'Ufficio, previo esame generale e particolare della rilevazione dei valori di mercato delle aree edificabili rispetto ai 12 mesi precedenti, pur con le dovute eccezioni e/o situazioni particolari, ha preso atto delle rilevanze economiche attribuibili alle diverse realtà edificatorie, traducendole in un "quadro" numerico riepilogativo, da ritenersi quale documento allegato e sostanziale del presente verbale, riportante le rispettive valorizzazioni economiche medie di mercato per le diverse tipologie edificatorie previste per il corrente anno 2014 dal Piano Regolatore Generale del Comune di Petriano, in relazione alle diverse microzone omogenee presenti su tutto il territorio comunale.

L'Ufficio, consapevole della possibile non esaustività del "quadro" generale dei valori di mercato adottati per il corrente esercizio fiscale 2014, stabilisce di dover invitare tutti i contribuenti che non dovessero trovare puntuale riscontro nelle determinazioni dei valori di mercato adottati per ciascun comparto od area edificatoria, a voler "ricavare" il valore eventualmente ricercato, sempre nell'ipotesi che per quella particolare area non sia stato effettivamente espresso un termine economico, da quello più prossimo assimilabile attraverso la comparazione con aree del tutto consimili dal punto di vista edificatorio che siano comprese nella medesima microzona o, in mancanza, nelle microzone più prossime, avuto proporzionale riguardo all'indice medio edificatorio del comparto o del lotto preso a riferimento.

Resta tuttavia confermata la disponibilità dell'Ufficio di sottoporre ad esame particolari problematiche prospettate dai contribuenti, al fine di concorrere ad una migliore e più puntuale applicazione delle norme e dei valori imponibili, in un contesto di equa imposizione fiscale, anche nell'ottica di un possibile contenimento del contenzioso tributario.

L'Ufficio, infine, dà atto che costituiscono parti allegare integranti e sostanziali del presente verbale istruttorio i seguenti documenti:

1. Tabella A – Descrizione delle microzone – Ubicazione – Fogli di Mappa;
2. Planimetria del territorio comunale individuante le microzone comunali omogenee ai fini dei valori di mercato delle aree fabbricabili denominata "Microzone Petriano" facente parte della Tavola A, scala 1: 25.000 – data ad Aprile 2014;
3. Tabella B – Valori medi aree fabbricabili ai fini dell'Imposta municipale – Anno d'imposta 2014.

Del che è verbale che si trasmette alla Giunta Municipale ai fini degli adempimenti propri previsti dal Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta municipale.

Petriano, 28 aprile 2014

IL TECNICO

(GEOM. PAOLO BRUSCOLINI)