

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA DETERMINAZIONE DEI PIÙ PROBABILI VALORI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI NELL'ANNO 2015 AL FINE DELLA
LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO**

Premesso:

che l'Amministrazione Comunale con delibera di G.C. n. 24 del 29/04/2014 ha determinato i valori delle aree edificabili al fine di orientare il contribuente in occasione della quantificazione dell'imposta dovuta per tali aree;

che sono pervenute istanze da parte di cittadini e tecnici locali che lamentano eccessivi i valori attribuiti con il predetto atto di G.C.;

che anche alcuni tecnici locali hanno manifestato il proprio parere in merito facendo rilevare che in seguito alla particolare congiuntura economica che interessa anche il nostro territorio si rende necessario riconsiderare detti valori;

Considerato che l'Amministrazione comunale ha successivamente incontrato una rappresentanza dei tecnici locali i quali, nel rimarcare la grave congiuntura economica che interessa anche il nostro territorio, rilevano la necessità di riconsiderare detti valori.;

Che questo Ufficio è stato invitato a determinare dei nuovi valori che tengano in dovuta considerazione la odierna situazione economica finalizzando il risultato ad una generalizzata diminuzione dei medesimi.

Che in ragione di ciò questo Ufficio ha ritenuto opportuno procedere alle valutazioni che di seguito si espongono:

- si è preso atto che da qualche tempo i valori delle aree edificabili hanno risentito delle oscillazioni economiche causate dalla congiuntura del settore edilizio e che in conseguenza della citata coincidenza, il mercato mostra una evidente "stagnazione".
- 3ws i è preso atto dei valori noti sul mercato locale al fine di ricavarne un quadro generale di valutazione complessiva prendendo in considerazione, per quanto riguarda l'edilizia residenziale, i valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pari ad euro 1150 euro/mq;
- si è tenuto conto dell'indice di edificabilità delle aree che esprime la potenzialità edificatoria della stessa nonché della posizione delle medesime aree, in termini di maggior o minor pregio, all'interno del territorio comunale;
- ha ritenuto, a tal fine, equo ed opportuno confermare la suddivisione del territorio comunale in n. 4 microzone omogenee in ordine decrescente rispetto al valore di mercato del costruito, come indicato nell'allegata planimetria e denominate come segue:
- **MICROZONA N. 1 - GALLO –**
- **MICROZONA N. 2 - PONTE ARMELLINA –**
- **MICROZONA N. 3 - PETRIANO –**
- **MICROZONA N. 4 - S. MARIA IN CALAFRIA E RICECI**
- per quanto riguarda il residenziale ad ogni microzona viene attribuito una riduzione rispetto alla prima zona che rappresenta l'aliquota base. A dette microzone, come individuate nell'allegata tavola "Microzone Petriano" vengono attribuite le seguenti aliquote:

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. MICROZONA N. 1 - GALLO – | Aliquota base: 1 |
| 2. MICROZONA N. 2 - PONTE ARMELLINA – | Aliquota: 0,75 |
| 3. MICROZONA N. 3 - PETRIANO – | Aliquota: 0,65 |
| 4. MICROZONA N. 4 - S. MARIA IN CALAFRIA E RICECI – | Aliquota: 0,60 |

- Si è determinato, per il residenziale, di attribuire all'area un valore pari al 15% del valore dell'edificio realizzabile, in linea con l'indirizzo tenuto dall'Agenzia delle Entrate
- Per quanto riguarda le aree produttive, commerciali e direzionali, alle quattro microzone come già individuate, si attribuiscono i seguenti valori:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. MICROZONA N. 1 - GALLO – | 35 euro/mq |
| 2. MICROZONA N. 2 - PONTE ARMELLINA – | 35 euro/mq |
| 3. MICROZONA N. 3 - PETRIANO – | 25 euro/mq |
| 4. MICROZONA N. 4 - S. MARIA IN CALAFRIA E RICECI | 15 euro/mq |

- 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;
- 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"*.

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 2015 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 2015, 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.

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

1. Tabella A – Valori aree fabbricabili ai fini dell'Imposta municipale – Anno d'imposta 2015
2. Planimetria del territorio comunale individuante le microzone comunali omogenee ai fini dei valori di mercato delle aree fabbricabili denominata "Microzone Petriano"

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, 29 aprile 2015

IL TECNICO

(GEOM. PAOLO BRUSCOLINI)