



# COMUNE PIEDIMONTE SAN GERMANO

PROVINCIA DI FROSINONE

Copia

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

<b>N° 38</b> <b>Del 18/03/2019</b>	<b>OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - DETERMINAZIONI.</b>
---------------------------------------	---

L'anno 2019 il giorno 18 del mese di Marzo alle ore 17.40 presso questa sede comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo comune:

<b>FERDINANDI Gioacchino</b>	<b>Sindaco</b>	<b>SI</b>
<b>CAPUANO Leonardo</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>SI</b>
<b>TOMASSI Marialisa</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>DE BERNARDIS Vincenza</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>D'ALESSANDRO Valerio</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>

Ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0

Assume la presidenza il Sig. FERDINANDI Gioacchino in qualità di Sindaco

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott. COLACICCO Maurizio.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara valida la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione in oggetto

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Data: 07/03/2019

Il Responsabile del servizio  
F.to Aceti Vincenzo

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Data: 07/03/2019

Il Responsabile del servizio Finanziario  
F.to Rag. Marisa Andreina Laudazio

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta del responsabile del servizio Area Tecnica che si riporta integralmente:

### “IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3°

#### VISTI:

- l'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;

**VISTA** la successiva Legge 26 aprile 2012 n. 44 di conversione del D.L. n. 16 del 02.03.2012 con la quale sono state modificate alcune disposizioni delle norme sopraccitate;

**DATO ATTO** che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente *“E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all' articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento”*;

**PRECISATO** quindi che l'attuale formulazione dell'art. 14 comma 6 non prevede, a differenza della precedente versione della norma, alcun espresso richiamo all'art. 59 del D.Lgs. 446/97, relativo alla potestà regolamentare in materia di ICI, e che conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'IMU;

**CONSIDERATO** quindi che eventuali disposizioni regolamentari limitative del potere accertativo dell'Ufficio anche se già introdotte e mantenute comunque formalmente nel regolamento devono considerarsi prive di efficacia ed inapplicabili, stante l'abrogazione dell' articolo 59 del D.Lgs. 446/97;

**DATO ATTO** quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs 504/92, e la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, non ritenendo però possibile inserire nel regolamento che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

**VISTA** l'ordinanza n. 13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente con Delibera Consiliare oppure di Giunta Comunale, precisando che nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, che saranno comunque liberi di utilizzare, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

**VISTO** il vigente regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale propria - approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013 – in particolare l'art. 7 comma 6, che stabilisce espressamente *“Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 10 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. Al fine di evitare l'insorgenza di contenzioso, non si effettua l'accertamento di maggior valore imponibile se per la determinazione della base imponibile i contribuenti si attengono ai valori determinati periodicamente con propria delibera dalla Giunta Comunale”*.

**VISTA** la precedente deliberazione del Commissario Prefettizio n. 04 del 01 febbraio 2010, con la quale sono stati aggiornati ai fini degli accertamenti I.C.I. i valori per le aree fabbricabili;

**DATO ATTO** che, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come base imponibile il valore venale in comune commercio, qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU il valore stabilito dall'Ente;

**VISTO** il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 2134 del 31.03.1992;

DELIBERA DI GIUNTA n.38 del 18/03/2019

**VISTO** il P.R.T. zona Industriale della Provincia di Frosinone;

**VISTO** il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Rischio di Frana adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino nella seduta del 19.06.2007 ai sensi dell'art. 18 della legge 18.05.1989 n° 183 ed ai sensi della legge 11.12.2000 n° 365;

**VISTO** il P.T.P.R. adottato con Delibera di Giunta Regionale n° 556 del 25.07.2007 pubblicata sul B.U.R. n° 6 s.o. n° 11 del 14.02.2008;

**VISTO** il deposito per la pubblicazione degli atti relativi alla approvazione del rapporto ambientale ed alla adozione del piano regolatore territoriale, da parte del CO.S.I.L.A.M. (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale) con il quale è stato reso noto che con atto deliberativo di cui al verbale notarile del 14 marzo 2016, l'Assemblea Generale del CO.S.I.L.A.M. ha approvato il Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica ed adottato il Piano Regolatore Territoriale del COSILAM:

**TENUTO CONTO** che la Sesta Sezione della Suprema Corte nell'ordinanza n. 14676 del 18.7.2016 ha affermato espressamente come non si possa "rimettere in discussione il principio, espresso dalle Sezioni Unite con la nota sentenza 30 novembre 2006, n. 25506, secondo cui l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicazione del criterio di determinazione della base imponibile, fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita dal piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione di esso da parte della Regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi, principio di seguito costantemente ribadito dalla giurisprudenza di questa Corte..., in un quadro di riferimento segnato anche da pronuncia della Corte costituzionale (ord. 27 febbraio 2008, n. 41), che ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale della norma d'interpretazione autentica dell'art. 2 lett. b) del d.lgs. 504/1992, rappresentata dall'art. 36, comma 2 del d.l. n. 223/2006, come convertito nella legge a 248/2006".

**RITENUTO** necessario procedere ad una verifica dei contenuti dei deliberati di cui sopra in considerazione, sia dell'indubbio incremento dei valori medi delle aree edificabili intervenuto nel periodo intercorrente dalla data ultima determinazione di detti valori e sia per le inevitabili differenze che si riscontrano in relazione all'adozione del nuovo P.R.T. del CO.S.I.L.A.M. (Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Lazio Meridionale);

**CONSIDERATO** che è nell'interesse dell'Amministrazione prendere in considerazione al fine della determinazione dei valori di base delle aree edificabili, le valutazioni desunte dall'Ufficio Tecnico Comunale come da indicazioni riportate all'art. 7 comma 6 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale propria - approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013:

<b>Valori minimi di verifica IMU ex DL 201/2011</b>		
<b>Zona Omogenea del P.R.G.</b>		<b>€/mq.</b>
A	Centro Storico	35,00
B1	Sostituzione	60,00
B2	Completamento	45,00
B3	Completamento Estensivo	40,00
C1	Espansione Intensiva	55,00
C2	Espansione Semintensiva	50,00
C3	Espansione Estensiva	45,00
D	Industriale – Via A. Russo	25,00
D	Stabilimento FCA	40,00
D	Industriale ex piano ASI	16,00
D	Industriale art. 16 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Artigianale art. 17 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Commerciale ed Artigianale art. 18 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Servizi art. 19 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
F1	Servizi Pubblici di Interesse Generale	10,00
F2	Servizi Pubblici di Quartiere	10,00
F3	Servizi Privati di Uso Pubblico	45,00

G2	Impianti Sportivi Pubblici	10,00
G3	Verde Privato Attrezzato	25,00

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il Regolamento comunale di contabilità;

**VISTO** il Decreto Legislativo. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** l'art. 48 commi 1 e 3 del Testo Unico sugli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000 in merito alle competenze della Giunta Comunale;

### PROPONE DI DELIBERARE

- 1) **Di dare atto** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento.
- 2) **Di approvare** i sotto riportati valori di natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili in base al valore medio di riferimento, posto che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli oppure sia inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggior valore:

Valori minimi di verifica IMU ex DL 201/2011		
Zona Omogenea del P.R.G.		€/mq.
A	Centro Storico	35,00
B1	Sostituzione	60,00
B2	Completamento	45,00
B3	Completamento Estensivo	40,00
C1	Espansione Intensiva	55,00
C2	Espansione Semintensiva	50,00
C3	Espansione Estensiva	45,00
D	Industriale – Via A. Russo	25,00
D	Stabilimento FCA	40,00
D	Industriale ex piano ASI	16,00
D	Industriale art. 16 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Artigianale art. 17 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Commerciale ed Artigianale art. 18 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
	Servizi art. 19 N.T.A. del PRT COSILAM adottato	10,00
F1	Servizi Pubblici di Interesse Generale	10,00
F2	Servizi Pubblici di Quartiere	10,00
F3	Servizi Privati di Uso Pubblico	45,00
G2	Impianti Sportivi Pubblici	10,00
G3	Verde Privato Attrezzato	25,00

- 3) **Di dare** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento mediante la pubblicazione sulle pagine Web dell'Amministrazione comunale a ciò dedicate;
- 4) **Di dare** comunque atto che qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU quest'ultimo valore. Ciò in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come base imponibile il valore venale in comune commercio;
- 5) **Di dare atto** che per tutti gli altri aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina del tributo si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013;
- 6) **Di precisare** che le aree fabbricabili che non raggiungono il lotto minimo necessario all'edificazione diretta, così come previsto dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione), risultano tassabili in proporzione alla superficie posseduta, con un valore venale a mq risultante suddividendo il valore

a mq fissato per la zona per il lotto minimo necessario all'edificazione e provvedendo a moltiplicare tale valore risultante per la superficie di proprietà;

Esempio Zona D

Lotto minimo  $L_m = 2.500$  mq.;

Valore attribuito  $V_a = 16$  Euro al mq.;

Superficie posseduta  $S_p = 1.000$  mq.

Calcolo:  $V = (V_a \times S_p) \times S_p / L_m = 20 \times 1.000 \times 1.000 / 2500 = 8.000$  Euro, pertanto la superficie di mq. 1.000 avrà un valore ai fini IMU di Euro 8.000,00;

- 7) **Di stabilire** che il valore dei terreni industriali ricadenti nel Piano adottato dal COSILAM attraversati da elettrodotti di alta tensione viene ridotto del 70% limitatamente alla superficie della fascia di rispetto inedificabile;
- 8) **Di stabilire** che il valore dei terreni ricadenti nelle zone A4 del PSAI-Rf (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana), per la sola parte ricadente nel vincolo dell'inedificabilità assoluta, viene ridotto del 90% rispetto al valore attribuito alle zone di riferimento;"

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso da parte del responsabile del servizio Area Tecnica ai sensi del comma 1, art. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso da parte del responsabile del servizio finanziario ai sensi del comma 1, art. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

Con voti unanimi, legalmente espressi;

#### DELIBERA

Di approvare la proposta del responsabile del Servizio Area Tecnica come illustrata e riportata in premessa;

#### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, di provvedere al fine di garantire il celere avvio dei procedimenti collegati, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

Letto, approvato e sottoscritto

**IL Sindaco**  
F.to FERDINANDI Gioacchino

**IL Segretario Comunale**  
F.to Dott. COLACICCO Maurizio

**E' copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge**

**Il Responsabile del Servizio**

**Annabruna Gelfusa**

---

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

**Della deliberazione di cui sopra, nel rispetto dell'art. 32 della legge 18/06/2009. N.69 e s.m.i. viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on-line visibile sul sito istituzionale del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi dalla data di pubblicazione.**

**Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.**

**IL RESP. SERV. SEGR. GENERALE**  
F.to Annabruna Gelfusa

---

---

---

**Il presente atto diviene esecutivo in data 18/03/2019**

**La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267**

**Il Resp. del Serv. Segr. Generale**  
F.to Annabruna Gelfusa

DELIBERA DI GIUNTA n.38 del 18/03/2019