



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

L'anno **duemiladiciannove** addì **sette** del mese di **maggio** alle ore **16:00** in Fabriano si è riunita la Giunta Comunale nel prescritto numero legale. All'appello risultano presenti:

Nominativo	Presente
SANTARELLI GABRIELE	SI
ARCIONI IOSELITO	SI
PAGNONCELLI BARBARA	SI
VENANZONI ILARIA	SI
PASCUCCI CRISTIANO	SI
BOLZONETTI FRANCESCO	NO
SCALONI FRANCESCO	SI
LUPINI SIMONA	SI

assistita dal Segretario Generale AVV. VANIA CECCARANI

ha deliberato sulla seguente proposta

N. 108

OGGETTO:

Determinazione dei valori venali medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992.



Città di Fabriano

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha previsto l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- il nuovo tributo ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D.Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge n. 248/2006, ha fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo che 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;

Preso atto che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 22/05/2014 è stato adottato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), successivamente modificato ed integrato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 125 del 02/08/2014, n. 89 del 30/07/2015 e n. 50 del 30/04/2016;
- l'art. 11 del capitolo "B" del su citato Regolamento IUC, relativo alla disciplina dell'IMU, prevede testualmente che:



Città di Fabriano

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

“4. Il Comune, al fine di orientare l’attività di controllo dell’ufficio, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. La delibera su citata può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l’anno precedente.

5. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente. Non si procede ad accertamento nel caso in cui l’imposta sia stata correttamente versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato dalla Giunta comunale, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. In tal caso il Comune può procedere al recupero dell’eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.”;

Visto che con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19/03/2012 sono stati determinati i valori venali delle aree edificabili del Comune di Fabriano per l’anno 2012, confermati fino all’anno 2018;

Preso atto del mutamento delle condizioni che hanno portato alla determinazione dei precedenti valori venali delle aree edificabili e considerato il particolare periodo di crisi economica che interessa il territorio del Comune di Fabriano, l’Amministrazione Comunale, al fine di mantenere la parità di trattamento fra i vari contribuenti, ha ritenuto necessario procedere alla revisione dei valori venali delle aree edificabili per limitare altresì il potere di accertamento del comune;

Atteso che, ai fini di cui sopra, con deliberazione n. 54 del 20/3/2018 la Giunta Comunale ha nominato apposito Gruppo di Lavoro, formato da dipendenti del Comune e professionisti esterni, in possesso dei requisiti e della competenza necessaria per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili, ai sensi dell’art. 5, comma 5 del D.lgs. n. 504/1992 e dell’art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011, a garanzia della trasparenza, equità ed imparzialità dell’azione amministrativa;

Preso atto che il Gruppo di Lavoro è formato dai componenti di seguito riportati:

1. Ing. Maurizio Cecchi, Ingegnere esterno al Comune, soggetto indicato dall’Ordine degli Ingegneri;
2. Geom. Simone Meriggiola, Geometra esterno, soggetto indicato dal Collegio dei Geometri;
3. Dott. Piero Ninno, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIMAA;
4. Rag. Enrico Monti, Rappresentante della Federazione degli Agenti Immobiliari FIAIP;
5. Dott.ssa Simonetta Sargenti, Responsabile del Servizio tributi del Comune di Fabriano;
6. Geom. Gabriele Gobbetti, Tecnico del Servizio tributi del Comune di Fabriano;



Città di Fabriano

Seduta del
07/05/2019

Delibera n.
108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Atteso che:

- il Gruppo di Lavoro ha svolto un'attività molto complessa ed articolata, riesaminando nell'insieme il lavoro fatto in precedenza e rivedendo tutti i singoli valori attribuiti nell'anno 2012 alle aree; più precisamente, dopo aver in parte rivisto anche la zonizzazione del territorio comunale, sono state redatte nuove cartografie e sono stati determinati nuovi valori venali per ogni zona omogenea, adottando un criterio oggettivo quale quello dei valori redatti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ai quali, tenuto conto delle varie tipologie delle aree edificabili, è stato applicato un coefficiente di rivalutazione della potenzialità edificatoria delle stesse e della percentuale di incidenza del terreno sul valore del fabbricato;

- sulla base dell'attività sopra richiamata il Gruppo di Lavoro, tenuto conto della situazione socio economica della città e della crisi del mercato immobiliare, ha ridotto tutti i valori venali dei terreni edificabili relativi alle aree residenziali, industriali e direzionali - commerciali ed alle aree di tipo F (cioè destinate al verde e ad impianti di interesse generale); per le aree edificabili da lottizzare è stata prevista una riduzione di valore del 60% rispetto alle aree già lottizzate (in precedenza la differenza era del 50%);

Preso atto che le attività sopra sinteticamente descritte sono state riportate dettagliatamente nella relazione finale del Gruppo di Lavoro che viene allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, insieme alle tabelle di valorizzazione delle aree edificabili ed alle cartografie del territorio comunale (**Allegato A**);

Considerato che:

- i valori di cui all'**Allegato A** vengono assunti al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tenuto conto che, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU;

- i suddetti valori trovano applicazione anche per le aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizioni di fabbricati e da interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, come previsto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92, richiamato dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011;

Ritenuto pertanto di approvare, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), la relazione del Gruppo di Lavoro (nominato con atto di Giunta Comunale n. 54 del 20/3/2018), contenente le tabelle di valorizzazione delle aree edificabili e la cartografia del territorio comunale, che si allega al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**), attribuendo ai valori venali in essa contenuti decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2019;



Città di Fabriano

Seduta del	Delibera n.
07/05/2019	108

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Vista la Legge 27 luglio 2000, n. 212, recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

Visto il D.Lgs. 267/2000, Testo Unico Enti Locali;

Dato atto che, ai sensi dell'art.147-bis c. 1 D.Lgs. 267/2000, come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, si attesta che sulla presente proposta deliberativa è stato effettuato il controllo di regolarità amministrativa e contabile con riferimento al rispetto delle vigenti normative ed alla compatibilità della spesa/entrata con le risorse finanziarie e con le norme di settore;

Visti i pareri FAVOREVOLI di cui all'art.49, comma 1, del D.Lgs.267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e del responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile, come inseriti nella presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

PROPONE

1. di ritenere la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), la relazione del Gruppo di Lavoro (nominato con atto di Giunta Comunale n. 54 del 20/3/2018), contenente le tabelle di valorizzazione delle aree edificabili e la cartografia del territorio comunale, che si allega al presente provvedimento e ne costituisce parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
3. di attribuire ai suddetti valori decorrenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dal 1° gennaio 2019;
4. di dare atto che non saranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato con il presente atto, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. In tal caso il Comune può procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
5. di incaricare il servizio tributi di dare applicazione alla presente deliberazione per tutti gli atti di propria competenza, inerenti alle funzioni di controllo e di accertamento per l'imposta municipale propria;
6. di dare alla presente deliberazione la massima diffusione, anche mediante la sua pubblicazione sul sito del comune, affinché i contribuenti possano averne conoscenza.



Città di Fabriano

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

7. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Simonetta Sargenti.

Di rendere il presente atto **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Responsabile del procedimento

Dott.ssa Simonetta Sargenti

Il Dirigente

Dott.ssa Immacolata De Simone

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.



Città di Fabriano

Seduta del 07/05/2019	Delibera n. 108
---------------------------------	---------------------------

GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

(proposta n. 144 del 03/05/2019)

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA la sopra riportata proposta di deliberazione formulata dal dirigente del settore;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

VISTI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 3 comma 1, lett. B), D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. 213/2012 che si allegano alla presente a formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di prendere atto della proposta di deliberazione, di cui all'oggetto in premessa richiamato, approvandola integralmente;

di dare atto che della presente deliberazione sarà data comunicazione ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Il presente verbale letto e confermato viene sottoscritto.

IL SEGRETARIO

Avv. Vania Ceccarani

IL SINDACO

Dott. Gabriele Santarelli

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i