



COMUNE DI OFFIDA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 40 DEL 15/04/2021

OGGETTO: VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2021 - INDIRIZZI AMMINISTRATIVI.

L'anno duemilaventuno, addì quindici, del mese di Aprile alle ore 17:30, si è riunita in videoconferenza la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Sindaco MASSA LUIGI e sono presenti ed assenti i Sigg.:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	MASSA LUIGI	SI
VICESINDACO	BUTTERI DAVIDE	SI
ASSESSORE	BOSANO ISABELLA	SI
ASSESSORE	CAPRIOTTI CRISTINA	SI
ASSESSORE	PERONI MAURIZIO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale Dott. GRELLI PIERLUIGI, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco MASSA LUIGI dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
ASSESSORATO PROPONENTE: ASSESSORE AL BILANCIO

OGGETTO: VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2021 - INDIRIZZI AMMINISTRATIVI.

LA GIUNTA COMUNALE

*Riunitasi in videoconferenza alle ore 17,30 del 15/04/2021 come da Decreto Sindacale n. 12/2020
Presenti: Tutti identificati dal Segretario Comunale*

Premesso che:

- con i commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 della Legge 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC);
- la IUC si compone di tre fattispecie impositive: l'IMU (imposizione relativa al possesso di immobili), la TARI (imposizione relativa al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti) e la TASI (imposizione sui servizi indivisibili);
- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- l'art. 13, comma 4, del "Regolamento per l'applicazione della "nuova" IMU", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 15.06.2020, prevede che: "Il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili con finalità orientative";

Richiamata la definizione di aree fabbricabili prevista dalla legge n. 160/2019 ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), in particolare:

- l'art. 1, comma 741, lett. d): "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";
- l'art. 1, comma 746, III° periodo: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.";

Visto il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Offida, adeguata al P.P.A.R., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004 e le successive varianti;

Visti:

- i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 07.03.2019;
- i valori riportati in atti negoziali reperiti dal servizio tributi ovvero in perizie di stima asseverate e giurate;

- i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e in perequazione da sostenere per l'edificazione nelle zone soggette a piano urbanistico attuativo;

Dato atto:

- che gli elementi che condizionano il valore venale in comune commercio delle aree edificabili sono essenzialmente:
 - la destinazione urbanistica (così come risulta dallo strumento urbanistico);
 - la posizione geografica all'interno del territorio comunale;
 - l'indice di edificabilità "IF";
- che nelle valutazioni si è tenuto conto di alcuni parametri essenziali, quali ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, collegamenti e vicinanza con altri centri, assistenza di servizi pubblici, salubrità, caratteristiche fisiche del suolo e sottosuolo, giacitura, estensione e configurazione planimetrica, ampiezza del fronte stradale, movimento demografico, tendenza e grado di attività edilizia della zona, urbanizzazione delle aree e previsioni urbanistiche, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e che in base a tali criteri si è pervenuti all'individuazione del prezzo unitario da attribuire ad ogni singola zona territoriale;
- che negli ultimi 5 anni l'andamento dei valori immobiliari dei fabbricati residenziali ha subito un decremento medio del 30%, mentre si è assistito a un aumento, seppur contenuto, dei costi di produzione dell'edilizia residenziale. Di conseguenza si assiste a un sensibile deprezzamento del valore dell'area edificabile, in quanto è uno dei parametri su cui più agevolmente si può incidere per garantire l'equilibrio economico-finanziario delle operazioni immobiliari;
- del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, che non permette di prevedere una significativa ripresa dell'attività per l'esercizio in corso;

Considerato che:

- questo Comune è stato fortemente interessato dagli eventi sismici del 24.08.2016 e successivi che hanno causato danni significativi su tutto il territorio comunale;
- in conseguenza di tale calamità si è verificata una grave situazione di emergenza nel territorio comunale;
- si sono registrati danni alla viabilità, agli impianti e agli edifici, sia pubblici sia privati;

Rilavato che il Comune di Offida rientra nell'area c.d. "cratere" di cui all'allegato 2 al D.L. 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla Legge 15 dicembre 2016, n. 229;

Vista la prima delibera del Consiglio dei Ministri del 25 agosto 2016, con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in conseguenza dell'evento sismico del 24.08.2016, ancora in atto (con scadenza 31.12.2021);

Visto il decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante: "Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia", dove all'art. 1 si dispone che: "All'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, dopo il comma 4-quater è inserito il seguente: «4-quinquies. Lo stato di emergenza di cui al comma 4-bis è prorogato fino al 31 dicembre 2021»";

Considerato che gli eventi sismici hanno determinato:

- disagi generali alle famiglie, sotto il profilo abitativo ed economico;
- un fenomeno di esodo demografico e al contempo una forte riduzione di flussi migratori in ingresso;
- un calo ulteriore dell'interesse edificatorio ed in generale del locale mercato immobiliare;

Visti, inoltre:

- la delibera del Consiglio dei ministri del 31 gennaio 2020, con la quale è stato dichiarato, per sei mesi, e quindi fino al 31 luglio 2020, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili (pandemia da COVID-19) successivamente prorogato al 15 ottobre 2020 con Delibera del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2020;
- l'Ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile n. 630 del 3 febbraio 2020, recante: "Primi interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili" e le successive ordinanze attinenti;

- il Decreto-Legge dell'8 aprile 2020, n. 23, recante: *“Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali”*;
- tutta la successiva normativa emergenziale connessa al Covid-19;

Considerato che:

- con diversi provvedimenti governativi è stata disposta la chiusura forzata di molte attività economiche;
- diverse attività economiche, pur non obbligate alla chiusura, hanno deciso, anche per l'impossibilità oggettiva o temporanea di garantire le misure minime di sicurezza, la sospensione della propria attività;
- la nuova ondata di contagi ed il perdurare delle ripercussioni economiche dovute all'emergenza sanitaria da COVID-19, hanno determinato in molti contribuenti disagio economico e sociale, causato dalla situazione emergenziale in atto, che si è andata ad aggiungere a quello causato dagli eventi sismici;

Rilevato dunque che la grave crisi economica connessa alle emergenze sopra richiamate hanno indubbe ripercussioni sul mercato immobiliare;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 24.09.2020, avente ad oggetto: *“Valore aree edificabili ai fini IMU - Anno 2020 - Indirizzi amministrativi”*, con la quale si è stabilito di ridurre, in via provvisoria e temporanea, per l'anno 2020, i valori attribuiti alle aree edificabili con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 07.03.2019, ai fini dell'applicazione IMU, per ogni singola zona territoriale edificabile, come di seguito specificati:

- Industriale non urbanizzata: € 5,60 al mq;
- Industriale o artigianale urbanizzata: € 17,50 al mq;
- Completamento residenziale: € 32,90 al mq;
- Espansione non urbanizzata: € 15,40 al mq;
- Espansione urbanizzata: € 27,30 al mq;
- Artigianale non urbanizzata: € 8,40 al mq;
- Turistico ricettiva non urbanizzata: € 7,00 al mq;
- Area ricadente nel “progetto norma”, con indice fino a 0,30: € 6,30 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma”, con indice compreso tra 0,31 e 0,40: € 8,40 al mq;
- Area ricadente nel “progetto norma”, con indice compreso tra 0,41 e 0,50: € 10,50 al mq;
- Area ricadente nel “progetto norma”, con indice compreso tra 0,51 e 0,60: € 12,60 al mq;
- di esentare le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico, con indici di pericolosità H3-H4 per il PAI Tronto e P3-P4 per il PAI Regionale;

Ritenuto, pertanto, in attesa di rivedere i valori venali delle aree edificabili, di dover incentivare, in questa delicata fase storica, il mercato immobiliare del territorio comunale al fine di contrastare i fenomeni di cui sopra;

Ritenuto, quindi, opportuno, in via provvisoria e temporanea, prorogare per l'anno 2021, la riduzione del 30% dei valori attribuiti in forza di delibera di Giunta Comunale n. 13 del 07.03.2019, ai fini dell'applicazione IMU, mantenendo i valori previsti per l'anno 2020;

Rilevato che tale misura ha un impatto contenuto sul gettito complessivo dal momento che il mancato introito potrebbe compensarsi con un eventuale recupero sulle annualità pregresse;

Visto il D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Visti:

- il bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario;
- il T.U. 18.08.2000, N. 267;
- lo Statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio;

Visto il parere di regolarità contabile della Responsabile dell'Area Finanziaria e Contabile;

tutto ciò premesso e considerato, con votazione unanime palese resa per appello nominale,

DELIBERA

- 1) di dare atto che la premessa narrativa deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di esprimere l'indirizzo all'Ufficio Tributi di prorogare per l'anno 2021, in via provvisoria e temporanea, la riduzione del 30% dei valori attribuiti alle aree edificabili con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 07.03.2019, ai fini dell'applicazione IMU e, quindi, come da prospetto che segue:
 - Industriale non urbanizzata: € 5,60 al mq;
 - Industriale o artigianale urbanizzata: € 17,50 al mq;
 - Completamento residenziale: € 32,90 al mq;
 - Espansione non urbanizzata: € 15,40 al mq;
 - Espansione urbanizzata: € 27,30 al mq;
 - Artigianale non urbanizzata: € 8,40 al mq;
 - Turistico ricettiva non urbanizzata: € 7,00 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice fino a 0,30: € 6,30 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,31 e 0,40: € 8,40 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,41 e 0,50: € 10,50 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,51 e 0,60: € 12,60 al mq;
 - di esentare le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico, con indici di pericolosità H3-H4 per il PAI Tronto e P3-P4 per il PAI Regionale;riservando tale riduzione esclusivamente a coloro che sono in regola con i pagamenti delle annualità pregresse.

Infine, ritenuto urgente dare esecuzione ai previsti adempimenti, con successiva ed unanime votazione palese resa per appello nominale,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si dà atto che la presente decisione è stata assunta in una seduta tenutasi in modalità telematica a mezzo videoconferenza, previa identificazione facciale e vocale da parte del Segretario Comunale dei presenti collegati simultaneamente da remoto utilizzando apposita piattaforma.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 245 del 15/04/2021 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile Arch. MENZIETTI FABIO in data 15/04/2021.

Arch. MENZIETTI FABIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Il Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 245 del 15/04/2021 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Settore D.ssa ALBERTINI PIERA in data 15/04/2021.

D.ssa ALBERTINI PIERA

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
MASSA LUIGI

Il Segretario Generale
Dott. GRELLI PIERLUIGI

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 370

Il 23/04/2021 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 40 del 15/04/2021 con oggetto:
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2021 - INDIRIZZI AMMINISTRATIVI.

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Trasmessa con nota n. _____ il 23/04/2021 ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Nota di pubblicazione firmata da Dott. GRELLI PIERLUIGI il 23/04/2021.

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Offida, li _____

Il Segretario Comunale