



COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863908300 Fax: 0863995412



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 28 del reg.	Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONI.
Data 18/03/2022	

L'anno duemilaventidue, il giorno 18 del mese di MARZO alle ore 12:25 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nei modi di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

			Presenti	Assenti
Nazzarro	Velia	Sindaco	X	
Lugini	Gianpaolo	Vice Sindaco		X
Arcangeli	Federica	Assessore	X	
Di Natale	Simone	Assessore		X
Muzi	Lorenza	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Comunale dott. Francesco Cerasoli

Assume la presidenza il Sindaco che, verificato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare l'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: "**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONI.**" - e ritenutala meritevole di accoglimento;

Visti i pareri espressi sulla proposta di deliberazione dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 c. 1 T.U. D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione che, allegata al presente provvedimento, ne costituisce parte integrale e sostanziale.

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto,
Con voto unanime,

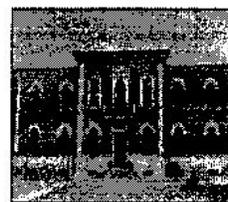
DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione Immediatamente Eseguita ex art. 134/4 del D.Lgs n. 267/2000



COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila
Medaglia d'argento al valore civile
Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 08639081- Fax: 0863-995412



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – Aree fabbricabili - Determinazioni.

IL PROPONENTE

Premesso che:

- a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. n. 203 del 2005, convertito con modificazioni nella legge n. 248 del 2005, e dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 504 del 1992, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel Piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi; (Cfr. Cass. Civ. Sez. V, 09-03-2018, n. 5763; Cass. civ. Sez. VI - 5 Ord., 11-09-2018, n. 22102; Cass. civ. Sez. V Sent., 02-03-2018, n. 4952; Comm. trib. regionale Abruzzo L'Aquila Sez. III Sent., 09-06-2016);

- la giurisprudenza (Cfr. "ex multis" Comm. trib. regionale Abruzzo L'Aquila Sez. III Sent., 09-06-2016 citata; Cass. civ. Sez. VI - 5 Ord., 25-05-2017, n. 13263) ha ulteriormente chiarito che occorre tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle potenzialità edificatorie dell'immobile e, pertanto, che la presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, pur non sottraendo l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, incide sulla valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile (in particolare la Corte di Cassazione, Sezioni Unite civile, Sentenza 30 novembre 2006, n. 25506, costantemente richiamata dalla successiva giurisprudenza, evidenzia quanto segue: "Quello che interessa al legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità. Normalmente, infatti, già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una «impennata» di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali). Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata («indipendentemente») «dall'approvazione della regione [degli strumenti urbanistici] e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo». È chiara, dunque, la voluntas legis, di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici. Diverse, infatti, sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del

territorio urbano, e, quindi, lo jus edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus edificandi fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna con fondere lo jus edificandi con lo jus valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. Non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento. Invece, si può valutare un suolo considerato «a vocazione edificatoria», anche prima del completamento delle relative procedure. Anche perché i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso. In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi «non edificabili», non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore. Con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. È evidente che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse, ai sensi dell'art. 5 comma 5, D.Lgs. 504/1992, per l'ICI, e 51, comma 3, D.P.R. 131/1986 per l'imposta di registro. Pertanto, ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504/1992 un'area è da considerarsi 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: in tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima la utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione);

Richiamato l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 con cui il legislatore ha ribadito i predetti principi, in particolare stabilendo che *“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”*

Preso atto che a seguito di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale da parte del Comune di Carsoli con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 14.04.2018 trova applicazione, per le nuove aree individuate come fabbricabili, con decorrenza dal 14.04.2018 e fino alla entrata in vigore del citato l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, il principio espresso dall'art. 36, comma 2, del DI 223/2006 secondo cui la mera previsione dello strumento urbanistico generale semplicemente adottato dal Comune fa sorgere l'obbligo di corrispondere l'IMU sull'area edificabile;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 05.03.2003 avente ad oggetto *“Aree edificabili – Fissazione delle tipologie e relativi valori venali. Anno 2003”* e ritenuto di sostituirla integralmente con la presente deliberazione;

Vista la relazione di stima di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini I.M.U., predisposta dalla società InfoArch di Orfanelli Nicola & C. sas su incarico del Comune, sottoscritta dall'Arch. Bruno Petrella, acclarata al prot. n. 2019 del 16.03.2022;

Ritenuto di prevedere criteri di riduzione del valore dell'aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta IMU e delle disposizioni e dei principi giurisprudenziali prima richiamati, idonei a rappresentare il grado di incidenza delle diverse contingenze sulla attualità e potenzialità della edificabilità delle aree;

Visto che, in applicazione delle disposizioni normative e sulla base della relazione citata, trovano applicazione i valori di cui al prospetto allegato "A" a firma del Responsabile del Servizio Urbanistico;

Rilevata la propria competenza all'adozione del presente provvedimento;

DELIBERA

1) di determinare ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.), il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, per zone omogenee, con decorrenza dal 14.04.2018, data di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Carsoli, come da prospetto allegato al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

2) di disporre che i valori attribuiti alle diverse fattispecie singolarmente previste dall'allegato "A" costituiscono valore venale minimo ai fini dell'applicazione dell'Imposta IMU e delle disposizioni richiamate in premessa, considerando che il valore deve considerarsi pari al 100% se il terreno è situato nel territorio del capoluogo e pari al 60% se il terreno è situato nel territorio delle frazioni;

3) di disporre che i valori delle aree edificabili inserite "ex novo" nel nuovo piano regolatore generale adottato subiscono, in via provvisoria, con decorrenza dal 14.04.2018 e per il tempo di vigenza delle norme di salvaguardia e fino alla approvazione definitiva dello strumento urbanistico, l'ulteriore riduzione del 40% dei valori di cui al punto precedente;

4) di disporre le seguenti ulteriori riduzioni per le ipotesi, già contemplate nella deliberazione n. 20 del 05.03.2003, di incidenza sulla attualità e potenzialità della edificabilità delle aree:

- Nelle zone di completamento laddove il terreno non costituisce lotto direttamente edificabile a motivo della sfavorevole configurazione geometrica – 20% min / 50% max;
- Nelle zone di completamento laddove in terreno si presenta con conformazione piano altimetrica sfavorevole ovvero è soggetto a servitù di altro tipo – 5% min/ 50% max;
- In tutte le altre zone laddove il terreno presenta caratteristiche piano altimetriche sfavorevoli ovvero è soggetto a servitù di vario tipo – 5% min/ 40% max.

5) di demandare al Responsabile del Servizio Tributi l'attuazione del presente provvedimento con l'adozione di apposito avviso anche prima della comunicazione prevista dall'art. 31, comma 20, della legge 289/2002.

6) di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento a mente dell'art. 134/4 del D.lgs. 267/2000.

IL SINDACO
Avv. MELIA NAZZARRO



Proposta formulata il 16.03.2022

Pareri art. 49 T.U.

In ordine alla regolarità tecnica: favorevole

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Mauro Di Natale

In ordine alla regolarità contabile: favorevole

Il Responsabile dei Servizi Finanziari
Dott.ssa Anna Maria D'Andrea

Variante adottata - Delib. C.C. n. 76 del 14/04/2018

ZONE

VALORI

A 1.1 Centro storico (assoggettato a P.R.P.E.)	89,37
A 1.2 Centro Storico - Aree storicamente consolidate	39,83
A 2.1 Aree connesse al Centro storico delle frazioni	34,76
A 2.2 Aree connesse al Centro storico del capoluogo	84,41
B 1.1 Aree edificate con continuita' residenziali Intensive	89,37
B 1.2 Aree edificate con continuita' residenziali Semi Estensive	44,69
B 1.3 Aree edificate con continuita' residenziali Estensive	22,34
B 2 Aree edificate con continuita' Miste-Produttive	52,00
C 1.1 Aree di margine non edificate Residenziali Semi Estensive	18,23
C 1.2 Aree di margine non edificate a destinazione d'uso prevalentemente residenziale	13,92
C 2 Aree di margine non edificate Miste-Produttive	26,00
INTERESSE LOCALE PUBBLICHE E PRIVATI	
F1 - Aree per l'istruzione pubblica e privata	6,64
F2 - Aree di interesse comune	0,00
F2.1 - Aree di interesse comune	19,92
F2.1.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, ricreativo, abitativo, pubblici esercizi	19,92
F2.1.2 - Uso sportivo di interesse locale	19,92
Aree attrezzate per il gioco: lo sport, campi di gioco e lo sport, campi di calcio, tennis, bocce, basket, etc., piscine scoperte	19,92
F2.1.3 - Pubblici esercizi	19,92
Bar, cafe, chioschi, ristoranti, trattorie, etc.	19,92
INTERESSE GENERALE PUBBLICHE E PRIVATI	0,00
F2.2 Servizi	0,00
F2.2.1 - Uso culturale, religioso, sanitario, assistenziale, ricreativo, abitativo, pubblici esercizi	19,92
F2.2.2 - Uso sportivo	19,92
Campi di calcio, piscine coperte, etc.	19,92
F2.2.3 - Impieghi per il territorio, attrezzature sportive, strutture in altri servizi	6,64
F2.2.4 - Impieghi di interesse locale	6,64

11/12/2018

a) Parco pubblico di quartiere, verde attrezzato e attrezzate all'aperto per il tempo libero	6,64
b) Verde privato (orti e giardini)	6,64
c) Verde privato residenziale	6,64
d) Vival	6,64
D 1 - Aree industriali ART. 11.2.1 Intervento diretto	39,18
D 1 - Aree industriali ART. 11.2.1 Intervento preventivo	14,93
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2 Intervento diretto	38,32
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2 Intervento preventivo	14,93
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale Intervento diretto	38,32
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse locale Intervento preventivo	14,93
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse generale Intervento diretto	37,10
D 2 - Aree artigianali ART. 11.2.2.1 - Uso artigianale di interesse generale Intervento preventivo	16,72
SETTORE TERZIARIO (Aree commerciali, direzionali e turistico-ricettive)	0,00
F3.1.1 - Uso commerciale di interesse locale (intervento diretto)	38,32
F3.1.2 - Uso commerciale di interesse generale (piano attuativo)	13,94
F3.2.1 - Uso direzionale di interesse locale (piano attuativo)	16,72
F3.2.1 - Uso direzionale di interesse locale (intervento diretto)	44,60
F3.3.1 - Uso turistico/ricettivo di interesse locale	34,49
F3.3.2 - Uso turistico/ricettivo di interesse generale	34,49



Approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Dott.ssa Velia Nazzarro

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA
che la presente deliberazione

- Viene pubblicata in data odierna sul sito web del Comune – albo pretorio on line per rimanervi 15 giorni consecutivi (art. 124, c. 1 del T.U. 18.08.2000 n. 267/2000 – art. 32 c. 1 Legge 18.06.2009 n. 69)
- E' stata compresa nell'elenco prot. n° 2301 in data odierna delle delibere comunicate ai capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 18.08.2000 n. 267)
- E' copia conforme all'originale

Dalla Residenza Comunale, li 24.03.2022

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA
che la presente deliberazione

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 del T.U.)
- E' divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3 del T.U. 267/2000)
- E' stata pubblicata sul sito web del Comune – albo pretorio on line – come prescritto dall'art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000 e dall'art. 32 c. 1 Legge 18.06.2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Comunale, li

Il Segretario Comunale
