



COMUNE DI LUZZI
Provincia di Cosenza

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 19

Oggetto: Imposta Municipale Propria. Valori di riferimento delle aree fabbricabili dell'IMU anno 2019 - Conferma.

L'anno **Duemiladiciannove** addì undici del mese di **Marzo**, alle ore **15,16**, in Luzzi nella sala delle adunanze del Comune suddetto si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco, Geom. Umberto Federico. Sono presenti:

N.	Cognome, nome e qualifica	Pres	Ass	N.	Cognome, nome e qualifica	Pres	Ass
1	<i>Umberto Federico</i> <i>Sindaco</i>	<i>SI</i>		4	<i>Mario Murano</i> <i>Assessore</i>	<i>SI</i>	
2	<i>Maria Leone</i> <i>Vice Sindaco</i>	<i>SI</i>		5	<i>Graziella D'Acri</i> <i>Assessore</i>	<i>SI</i>	
3	<i>Alessandro Scarpelli</i> <i>Assessore</i>		<i>SI</i>	6			

Assiste il Segretario Comunale, Dott.ssa Maria Rosa Falvo.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

◦ Premesso che l'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito in Legge n. 214/2011, come integrato del decreto legge n.16/2012, convertito in Legge n. 44/2012, ha istituito in forma sperimentale l'imposta municipale propria (IMU) che colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli che insistono sul territorio del Comune soggetto attivo dell'imposta, con richiamo espresso al D. Lgs. 504 del 30 dicembre 1992, istitutivo dell'imposta Ici e quanto ivi disciplinato;

◦ Visto in modo specifico l'art. 1 del citato D.Lgs n. 504/92 che, al comma 2 indica, quale presupposto dell'I.C.I., tra l'altro, il possesso di aree edificabili, definite al successivo art. 2 comma 1 lett. b);

◦ Vista la legge 02.12.2005 n. 248 di conversione del D.L. 30.09.2005 n. 203 ed in particolare l'art. 11 quaterdecies comma 16 che stabilisce che " ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che 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";

- Visto, inoltre, l'art. 36 comma 2 del D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 04.08.2006 n. 248, che ha stabilito, ai fini anche della presente imposta, che un'area è da ritenersi edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- Atteso che relativamente alle disposizioni sopra richiamate, entrate in vigore rispettivamente nel corso dell'anno 2005 e del 2006, è intervenuta la Corte di Cassazione a Sezioni Unite che, con sentenza n. 25506 del 30.11.2006, ha riconosciuto il loro carattere interpretativo, da cui ne discende l'imponibilità a tutti i terreni utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale già dal momento della sua adozione;
- Posto che con deliberazione consiliare n. 41 del 21.07.2008, l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) redatto in conformità alla legge Regionale n. 19 del 16.04.2002, modificata ed integrata nel dicembre 2007 ed entrata in vigore l'01.01.2008;
- Dato atto che con deliberazione consiliare n. 12 del 22.07.2009, l'Amministrazione Comunale ha approvato il suddetto Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Rilevato che con i nuovi strumenti urbanistici, in conformità alla disposizione della legge regionale n.19 /2002 e s.m., il territorio comunale è stato suddiviso in territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e territorio rurale e che all'interno del territorio urbano, il PSC ha delimitato gli immobili e le aree "urbanizzate" e "urbanizzabili", individuando e suddividendo le medesime in "Ambiti" secondo le indicazioni previste dalla suddetta legge regionale;
- Dato atto che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) è articolato in due parti fondamentali, una parte strutturale detta "Piano Strutturale Comunale" (P.S.C.) e una parte operativa detta "Piano Operativo Temporale" (P.O.T.); //
- Dato atto che sulla base dei primi orientamenti giurisprudenziali in campo tributario, la dottrina tendeva ad escludere l'applicazione dell'ICI alle aree edificabili individuate dal PSC come "urbanizzabili", ritenendo applicabile l'imposta solo al momento dell'adozione del P.O.T.;
- Dato atto che invece i più recenti orientamenti in materia di interpretazione del concetto di edificabilità ai fini ICI, come si evince anche dall'ordinanza n. 41/2008 della Corte Costituzionale, affermano che si considera fabbricabile anche l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, sebbene non siano stati adottati gli strumenti attuativi;
- Precisato che la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici in itinere o ancora inattuati, costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore del terreno;
- Posto che, pertanto, in base all'interpretazione ad oggi è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparare queste ultime alle altre aree agricole, perché l'astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;
- Dato atto che, quindi, in base all'interpretazione ad oggi vanno sottoposte a tassazione come aree fabbricabili le aree utilizzabili (ATUM e ATUP), a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale se anche non siano stati ancora adottati gli strumenti attuativi (es. P.O.T. /P.U.A.);

- Dato atto altresì che la maggior parte delle aree edificabili sono state individuate in zone facilmente urbanizzabili, prive di vincoli di inedificabilità e vicine ai centri abitati, principalmente nella zona valliva, con l'eccezione di piccole parti di aree edificabili nella zona del centro urbano e montano;
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 05.03.2001 ad oggetto "Imposta comunale sugli immobili. Approvazione valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'I.C.I. del Comune di Luzzi";
- Posto che con delibera di Giunta Comunale n. 37 del 09.03.2009, l'Amministrazione Comunale ha provveduto a suddividere il territorio in numero di tre zone ed ogni zona in fasce e che nella suddivisione delle zone e fasce si è tenuto conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, nonché delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico PSC il tutto per come riportato nella cartografia allegata alla delibera stessa;
- Dato atto che l'art. 4 del regolamento per l'applicazione dell'I.C.I. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 25.03.1999, e l'art. 3 del vigente regolamento per l'applicazione dell'I.M.U. approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n.86 del 19/04/2012 prevedono che la G.C. "determini periodicamente, con specifico provvedimento e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree edificabili e che, in tal caso, è precluso al Comune il potere di accertamento qualora il soggetto passivo abbia versato l'imposta ICI/IMU, sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito";
- Rilevato che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori stabiliti nella presente deliberazione, al contribuente non compete, da parte del Comune, alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta ICI/IMU eventualmente versata;
- Posto che, con deliberazione della G.C. n. 69 del 09.04.2010 sono stati approvati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, determinati dal Settore Assetto e Gestione del Territorio e dal Settore Tributario tenendo conto dei diversi livelli di edificabilità delle parti che la compongono, applicabili ai fini della verifica I.C.I.;
- Preso atto che sulla base della medesima disposizione regolamentare, compete alla Giunta Comunale determinare i valori anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione;
- Dato atto che, avendo il Consiglio Comunale regolarmente approvato lo strumento urbanistico generale PSC, con atto n. 12 del 22.07.2009, i valori delle aree edificabili trovano piena applicazione con decorrenza 01.01.2009;
- Vista la Delibera di G.C. n. 69 del 09/04/2010 avente ad oggetto: "Imposta comunale sugli immobili. Aggiornamento del valore delle aree edificabili residenziali e produttive per il calcolo dell'I.C.I." relativa all'anno 2010.
- Vista la delibera di G.C. n. 115 del 26/05/2011 avente ad oggetto: "Imposta Comunale sugli immobili. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'I.C.I." che ha modificato la suddivisione del territorio di cui alla delibera di G.C. n. 37/2009 e i valori venali di cui alla predetta delibera di G.C. n. 69 del 2010, introducendo tra l'altro per la zona valle una ulteriore suddivisione del territorio, al fine di tener meglio conto della commerciabilità delle aree, distinguendo:

zona valle 1° ordine da Torrente Risicoli a Contrada Boccalupo (altezza media sul livello del mare 500 m).

zona valle 2° ordine da Contrada Ruodo a Torrente Risicoli (altezza media sul livello del mare 500 m.);

° Ritenuto di confermare, ai fini IMU, la suddivisione del territorio Comunale, già individuata nella predetta delibera G.C. n. 115/2011;

Vista la deliberazione n. 222 del 10/10/2013 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU;

Vista la deliberazione n.141 del 07.08.2014 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU;

Vista la deliberazione n.103 del 17.07.2015 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU-Conferma;

° Vista la deliberazione n. 66 del 05.05.2016 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU – conferma;

Vista la deliberazione n. 206 del 30.12.2016 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU – conferma;

Vista la deliberazione n. 29 del 27.02.2018 Imposta Municipale Propria. Approvazione valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU – conferma;

° Visto l'art. 53 comma 16 della legge 23.12.2000, n. 338, come sostituito dall'art. 27 comma 8 della legge 28.12.2001, n. 448, il quale stabilisce che il termine per deliberare le aliquote, le tariffe ed i prezzi dei tributi locali coincide con la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione dell'anno di riferimento;

° Ritenuto di dover provvedere in merito;

Visti:

° l'art. 151, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che gli enti locali, entro il 31 dicembre, deliberino il bilancio di previsione per l'esercizio successivo;

il [D.M. 7 dicembre 2018](#)(G.U. 17 dicembre 2018, n. 292) ha stabilito il differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019/2021 degli enti locali al 28 febbraio 2019;

il D.M. 25 gennaio 2019 (G.U. 2 febbraio 2019, n. 28) ha stabilito l'ulteriore differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019/2021 degli enti locali dal 28 febbraio al 31 marzo 2019;

Visti i pareri di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Assetto e Gestione del Territorio e Settore Tributi, art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, sulla base dei seguenti presupposti:

Rispetto delle disposizioni di legge e dei regolamenti dell'Ente;

Correttezza e regolarità delle procedure;

c) Correttezza formale nella redazione dell'atto:

° Visto il parere di regolarità contabile espresso dal responsabile del Servizio Finanziario, art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi;

DELIBERA

1) **Di confermare** i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, in base alla suddivisione territoriale del Comune, come da seguente prospetto:

a) ZONA CENTRO: Perimetrazione del centro storico e zone limitrofe fino strada provinciale n. 248 di Torre Malizia.

A.T.U.C.	fascia unica	€. 15,00/mq
A.T.U.M.	fascia unica	€. 5,00/mq
A.T.U.P.	fascia unica	€. 2,00/mq

b1) ZONA VALLE: 1° ORDINE da Torrente Risicoli a Contrada Boccalupo –

Altezza media sul livello del mare 500 m. (si è cercato di percorrere l'orografia delle strade esistenti)

A.T.U.C.	1^ fascia	€. 25,00/mq
	2^ fascia	€. 15,00/mq
	3^ fascia	€. 10,00/mq
A.T.U.M.	1^ fascia	€. 10,00/mq
	2^ fascia	€. 8,00/mq
	3^ fascia	€. 5,00/mq
A.T.U.P.	1^ fascia	€. 5,00/mq
	2^ fascia	€. 3,00/mq
	3^ fascia	€. 2,00/mq

b2) ZONA VALLE: 2° ORDINE da Contrada Ruodo a Torrente Risicoli –

Altezza media sul livello del mare 500 m. (si è cercato di percorrere l'orografia delle strade esistenti)

A.T.U.C.	1^ fascia	€. 20,00/mq
	2^ fascia	€. 10,00/mq
	3^ fascia	€. 5,00/mq
A.T.U.M.	1^ fascia	€. 8,00/mq
	2^ fascia	€. 6,00/mq
	3^ fascia	€. 3,00/mq
A.T.U.P.	1^ fascia	€. 4,00/mq
	2^ fascia	€. 3,00/mq
	3^ fascia	€. 2,00/mq

1^ fascia -Distanza dalla viabilità primaria da 0 metri a 250 metri circa uniformando più possibile ai confini del reticolo PSC.

2^ fascia -Distanza da metri 251 a 700 metri circa dalla distanza della prima fascia uniformando più possibile ai confini del reticolo PSC.

3^ fascia -Oltre la distanza della seconda fascia fino al confine della zona a valle come da cartografia.

c) **ZONA MONTE:** da una altezza media a partire da circa 500 metri sul livello del mare.

A.T.U.C.	1^ fascia	€. 5,00/mq
	2^ fascia	€. 4,00/mq
A.T.U.M.	1^ fascia	€. 4,00/mq
	2^ fascia	€. 2,00/mq
A.T.U.P.	1^ fascia	€. 2,00/mq
	2^ fascia	€. 2,00/mq

1^ fascia – da metri 0 a metri 100 circa dalla viabilità principale uniformando più possibile ai confini del reticolo PSC.

2^ fascia – oltre i 100 metri dalla viabilità principale.

Insedimenti produttivi€. 25,00 mq.

3) Per le aree ATUM e ATUP con pendenze comprese tra il 35% e 50% così come rilevato dalla cartografia ufficiale allegata al PSC, i valori sopra riportati vengono ridotti del 50%, in conformità a quanto indicato nell'art. 03 delle relative norme.

4) DI DARE atto che la suddivisione delle suddette aree è quella riportata nella cartografia allegata alla deliberazione n. 115 del 26/05/2011 che suddivide il territorio in zone, fasce e ordini.

5) DI PRECISARE che la predetta cartografia di “delimitazione per zone omogenee” del Comune, ha tenuto conto dei criteri previsti dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n. 504/92, individuando la seguente suddivisione:

- a) Zona Centro
- b1) Zona Valle 1° ordine
- b2) Zona Valle 2° ordine
- c) Zona Monte

6) Di precisare altresì che nella determinazione dei nuovi valori venali dei terreni fabbricabili si è tenuto in seria considerazione la zona territoriale di ubicazione, l'indice convenzionale di edificazione, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, distanza dalle strade comunali, provinciali e statali.

7) Di dare atto che la tassazione come area fabbricabile compete al settore tributario in base allo strumento urbanistico generale e alla normativa di tempo in tempo vigente.

8) di precisare che i valori delle aree inserite in ambiti assoggettati a P.O.T., dovranno essere aggiornati ai fini del pagamento IMU dalla data di approvazione del P.O.T.

9) Di utilizzare i suddetti valori ai fini del potere di accertamento in materia di imposta comunale sugli immobili a valere dall'01.01.2019.

10) Di dare atto che ai fini dell'ICI/IMU si considera la superficie complessiva e non la superficie utile.

11) Di dare atto che per area di pertinenza di fabbricato si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al medesimo fabbricato. L'area, anche se considerata edificabile dai vigenti strumenti urbanistici generali o attuativi, costituisce oggetto di autonoma imposizione soltanto in caso di effettiva nuova utilizzazione edificatoria.

12) Di dare atto che sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale purché siano iscritti ai fini previdenziali, con l'obbligo dell'assicurazione per l'invalidità, vecchiaia e malattia, ed inoltre, iscritti negli elenchi comunali previsti dall'art. 11 della legge 09.01.1963, n. 9 e che siano in possesso della partita IVA. (art.2 lett.b) D.Lgs. n. 504/92).

13) Di dare atto che per tutto quanto non previsto nella presente deliberazione si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 31.12.1992, n. 504 e successive modificazioni ed ogni altra normativa vigente applicabile al tributo.

14) **Di disporre** che il presente atto venga pubblicato all'albo pretorio on-line di questo Comune, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n.69 e successive modificazioni e integrazioni, nonché del vigente regolamento comunale;

15) Di disporre, altresì, che copia del presente atto sia trasmesso, a cura dell'Ufficio di Segreteria Generale, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza a:

a) ai Capigruppo Consiliari, per espresso volere della Giunta Comunale.

INDI

con apposita votazione, unanime;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto legislativo n°267/2000.-

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. ssa Maria Rosa FALVO

IL SINDACO
F.to Geom. Umberto FEDERICO

*SSi rende parere favorevole in ordine
alla REGOLARITA' TECNICA
sulla riportata proposta di
deliberazione (art.49 D.Lgs.n.267/2000)
IL RESP. DEL SETTORE TRIBUTI
F.to Rag. Rosellina SPROVIERI
IL RESP. DEL SETTORE ASSETTO
E GESTIONE DEL TERRITORIO
F.to Ing. Raffaele COSENZA*

*Si rende parere favorevole in ordine
alla REGOLARITA' CONTABILE
sulla riportata proposta di
deliberazione (art.49 D.Lgs.n.267/2000)
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
BILANCIO e PRO. FIN.
F.to Rag. Rosellina SPROVIERI*

Il sottoscritto Segretario Generale

VISTO il D.Lgs. 18/8/ 2000 n. 267 ed in particolare l'art. 140;
VISTI gli atti d'Ufficio,

ATTESTA che la presente deliberazione

E' STATA PUBBLICATA, mediante affissione all'Albo Pretorio on – line , per
15 giorni consecutivi dal 26/03/2019 al 10/04/2019 CON IL N° 349
(art. 124, 2° c., D.Lgs. n. 267 /2000)

E' STATA RIMESSA, in elenco ai Capigruppo Consiliari, contestualmente
alla affissione all'Albo, con nota n. 3488 del 26/03/2019
(art. 125 D.Lgs. n. 267/2000)

☒ E' STATA DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA
(art. 134, 4°c.,D.Lgs.267/2000)

☒ E' DIVENUTA ESECUTIVA trascorsi 10 gg. dalla sua pubblicazione
(art. 134, 3°c., D.Lgs n.267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Maria Rosa FALVO

E' COPIA CONFORME all'ORIGINALE
e si rilascia in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Maria Rosa Falvo