



**Comune di Toffia**  
PROVINCIA DI RIETI

**DELIBERA N°63 DEL 19.11.2014**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: Determinazione valori aree edificabili ai fini dei controlli in materia di IMU anni 2014-2015.**

L'anno duemilaquattordici, addì diciannove del mese di Novembre, alle ore 12,00 e seguenti nella sala delle adunanze consigliare nella sede comunale sita in via Porta Maggiore n° 9, previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale

**ALL'APPELLO RISULTANO:**

<i>Componenti</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
<b>OLIVETI EMILIANO</b>	SINDACO	X	
<b>PEZZOTTI DANILO</b>	Vice SINDACO	X	
<b>ZACCHIA ANTONIO</b>	ASSESSORE	X	
	TOTALE	3	0

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Simona Vulpiani, il quale provvede alla relazione del presente verbale. Il Sindaco – Presidente, dott. Emiliano OLIVETI, constatata la presenza del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco illustra la proposta di deliberazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTI gli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 267/2000 e ritenuta la propria competenza a provvedere sull'oggetto;

VISTO l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita:

*“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, 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”;*

VISTA la relazione prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente alla stima del valore per gli anni 2014-2015 delle aree edificabili ai fini di cui trattasi, che viene allegata al presente atto deliberativo per farne parte integrante e sostanziale (all. A);

RITENUTO che stante l'attuale congiuntura economica che vede in notevole difficoltà sia le famiglie che le imprese, sebbene vi sia la necessità di una realistica determinazione del valore delle aree fabbricabili, gli stessi debbano essere tali da consentire ai loro possessori di sostenere il maggiore onere;

VISTO l'art. 5 comma 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria “IMU” approvato con deliberazione di CC n. 11 del 28.06.2012;

ACQUISITI i preventivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. n. 267/2000, così come modificato dal D.Lgs. n.174/2012, convertito con modificazione in Legge n.213/2012;

Visto l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23;

Visto il D.Lgs n.267/2000;

Visto il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201;

Visto l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504;

Visto l'art.5 comma 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria “IMU”;

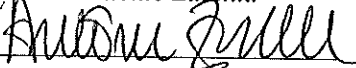

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

### DELIBERA

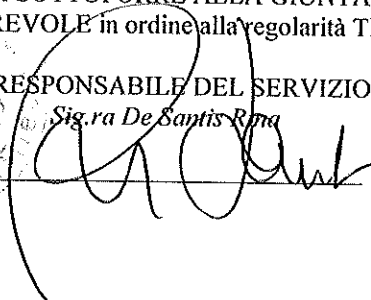

- 1) Di approvare, come di fatto approva, le premesse di cui in narrativa costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di determinare per gli anni 2014 e 2015 il valore delle aree edificabili ai fini dei controlli I.M.U. come da allegata relazione di stima prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3) Di precisare che viene lasciata all'ufficio accertatore, nella determinazione dei valori delle aree, la possibilità di scostamenti nei limite massimo del 10% rispetto agli importi di cui alla suddetta stima;
- 4) Di precisare, altresì che, nel caso di definizione del valore dell'area da parte dell'Agenzia delle Entrate su richiesta del medesimo contribuente, potrà essere considerato quale riferimento il valore calcolato sulla media tra la somma definita e quella risultante dalla stima in discorso;

- 5) Di precisare infine che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente ai controlli I.M.U.;
- 6) Di dichiarare, su proposta del Sindaco, con separata votazione, con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi legge, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, co. 4, D.Lgs. n. 267/20000, stante la necessità di provvedere in ragione della tutela di interessi pubblici rilevanti.

IL SOTTOSCRITTO, AI SENSI DELL'ART. 49 D. LGS. N. 267/2000, COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. N.174/2012, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE IN LEGGE N.213/2012 NELLA SOTTOSPECIFICATA QUALITA' DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO, ESPRIME IL PROPRIO PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE. In data 19.11.2014.  
FAVOREVOLE in ordine alla regolarità TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*Arch. Antonio Zacchia*  
  


IL SOTTOSCRITTO, AI SENSI DELL'ART. 49 D. LGS. N. 267/2000, COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. N.174/2012, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE IN LEGGE N.213/2012 NELLA SOTTOSPECIFICATA QUALITA' DI RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO, ESPRIME IL PROPRIO PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA COMUNALE. In data 19.11.2014.  
FAVOREVOLE in ordine alla regolarità TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*Sig.ra De Santis Rita*  
  


STIMA VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI CONTROLLI I.M.U. ANNI 2014-2015.
---

Con riferimento all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita:  
*"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, 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"*, nonché alla richiesta verbale formulata da parte dell'Ufficio Tributi Comunale, si procede alla redazione della seguente relazione di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato, espresso in Euro per mq, delle aree fabbricabili residenziali e artigianali libere da fabbricati.

Da un punto di vista strettamente tecnico, allo scopo di addivenire alla determinazione di tali valori, è stata mantenuta l'esistente suddivisione del territorio comunale in aree omogenee, mediante uno studio delle caratteristiche del territorio ed i valori in comune commercio.

Le aree rappresentano porzioni del territorio comunale, con omogeneità nei caratteri di ubicazione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Il valore, come sopra determinato al mq, ai fini dell'accertamento del valore delle aree fabbricabili, potrà essere usato con flessibilità, sulla base di elementi oggettivi forniti dal contribuente, o altre valutazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale che terrà opportuno tenere in considerazione.

Ai fini della valutazione delle aree fabbricabili, si adotterà il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato in base ai prezzi noti, reperiti sul mercato.

I prezzi di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Toffia sono ben noti, per conoscenza personale, per informazioni presso Studi professionali ed agenzie immobiliari.

Per l'analisi specifica di ogni singola zona edificabile, di ampliamento o di trasformazione edilizia, si sono attentamente analizzati i contenuti dello strumento urbanistico con particolare riferimento agli indici e ai parametri urbanistici ivi contenuti.

Il confronto fra la sommatoria dei vari prezzi di mercato e l'estensione territoriale delle aree ha portato alle seguenti conclusioni:

I valori riportati nella tabella riassuntiva saranno assoggettati, per gli anni 2014-2015, quali prezzi di mercato correnti da applicarsi alle aree edificabili libere, così come individuate dallo strumento urbanistico vigente.

I medesimi importi potranno essere aumentati o diminuiti, in relazione alla potenzialità edificatoria oppure del rapporto di copertura delle aree in questione.

Si precisa infine che, nel caso di area parzialmente edificata, rispetto alla quale è possibile una edificazione residua non inferiore a mq.40, il valore dell'area edificabile si determina con la formula sotto esposta, nelle quali la voce "superficie area" è determinata dalla differenza tra la superficie totale dell'area interessata e la superficie edificata rappresentata dal rapporto "volumetria esistente/ indice di fabbricabilità".

$$\text{Superficie residua edificabile} = \text{Superficie totale} - \frac{\text{Volumetria esistente in mc.}}{\text{Indice di fabbricabilità}}$$

CLASSIFICAZIONE	DESCRIZIONE	INDICE DI FABBRICABILITA' mc/mq	RAPPORTO COPERTURA	VALORE DI MERCATO (Euro/mq.)
A	Centro Storico	-	-	-
B1	Residenziale di completamento	1.20 mc/mq	0.30	€.50,00
B2	Residenziale di completamento	1.00 mc/mq	0.30	€.45,00
B3	Residenziale di completamento	0.50 mc/mq	0.30	€.30,00
B4	Residenziale di completamento	0.40 mc/mq	0.30	€.25,00
B5	Residenziale di completamento	-	-	-
C1	Espansione residenziale	0.70 mc/mq	-	€.35,00
C2	Espansione residenziale	0.30 mc/mq	-	€.20,00
C3	Residenziale turistiche	0.25 mc/mq	-	€.15,00
D1	Produttive di espansione	0.30 mc/mq	-	€.25,00
D2	Servizi tecnici e commerciali	0.30 mc/mq	-	€.25,00
D3	Produttive di completamento	0.40 mc/mq	-	€.30,00

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Settore Edilizia Privata/Urbanistica

F. TO arch. Antonio Zacchia

Deliberazione di G.C. n. 63 del 19.11.2014

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to Dr. Emiliano Oliveti

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Simona Vulpiani

---

Il sottoscritto Messo comunale attesta che copia della su estesa deliberazione viene pubblicata al n. 335 dell'Albo Pretorio on-line di questo Comune in data odierna e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

Toffia, li 04.12.2014

IL MESSO COMUNALE  
F.to Rita Di Bartolomei

---

Su attestazione del messo comunale, si certifica che questa deliberazione ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo n°267 del 18.08.2000 è stata affissa in copia all'Albo Pretorio on-line e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Toffia, li 04.12.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Simona Vulpiani

---

#### COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Ai sensi dell'art.125 del decreto legislativo 18.8.2000, n.267, dell'avvenuta adozione di questa deliberazione è stata data comunicazione ai capigruppo consiliari in data odierna.

Toffia, li 04.12.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Simona Vulpiani

---

#### ESECUTIVITA'

Questa deliberazione e' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.lgs del 18.8.2000 n.267: ai sensi del 3° comma, in data \_\_\_\_\_ dopo il decimo giorno di pubblicazione; ai sensi del 4° comma, in data 19.11.2014 essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile. Addi' \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Simona Vulpiani

---

La presente è copia conforme all'originale, rilasciata per uso amministrativo.

Toffia, li \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Ilario Mattei