



COMUNE DI VALDERICE
Provincia di Trapani
COPIA DELIBERAZIONE DI GIUNTA

S.G.

N. 199

DEL 15/12/2016

OGGETTO: Rideterminazione del valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini della tassazione ICI/IMU – ULTERIORI MISURE DI RIDUZIONE DEI TRIBUTI LOCALI.

L'anno **duemilasedici** il giorno 15 del mese di dicembre in Valderice, nella Casa Municipale, alle ore **13,50** in seguito ad inviti diramati per determinazione del Sindaco, si è convocata la Giunta Municipale dei Sigg.

INTERVENUTI

SPEZIA	Girolamo	Sindaco - Presidente
COPPOLA	Giovanni	Assessore
AGUANNO	Margherita	Assessore
POLLINA	Serena	Assessore

NON INTERVENUTI

GIOVANNELLI	Antonio	Assessore
-------------	---------	-----------

Assiste il Segretario Dottor DI GIOVANNI GIAN PAOLO

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza ai sensi dell'art 62 dell'Ordinamento degli Enti Locali 29-10-1955, n.6 assume la presidenza e, dichiara aperta la seduta, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto contro specificato

Su proposta dell'Assessore al Bilancio e su documento istruttorio prodotto dal Responsabile del Settore I° - Servizio IV° Tributi;

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

Che con propria deliberazione n. 46 del 10.3.2015 veniva rideterminato il valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini della tassazione ICI/IMU prevista dal Regolamento comunale per la disciplina della IUC (imposta unica comunale) e nello specifico l'art. 12;

Che con propria deliberazione n. 184 del 17.11.2016 veniva proposta al Consiglio Comunale la modifica parziale del Regolamento della IUC e precisamente dell'art. 12 riguardante la base imponibile delle aree edificabili laddove venivano proposte delle riduzioni del valore venale in comune commercio nelle zone omogenee "B" e "C" del P.R.G.;

Che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 del 23.11.2016 ha approvato la modifica del suddetto art. 12 prevedendo delle riduzioni del valore medio di mercato nelle sopra indicate **zone omogenee "B" e "C" del P.R.G.** e si dava incarico all'Amministrazione Comunale di procedere con proprio provvedimento e dietro apposita relazione tecnica del Responsabile del Settore Urbanistica alla determinazione dei coefficienti di riduzione da applicare nei casi dovuti;

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla rideterminazione dei valori medi venali in comune commercio alla luce della relazioni tecniche, prodotte dal Responsabile del Settore IV Urbanistica ed allegate al presente atto deliberativo;

Vista la richiamata relazione tecnica, **allegato "A"** che dedotta in allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, indica i seguenti coefficienti di riduzione Kr:

- **Kr = 20%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "B", quando non esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 71/78. (riferimento art. 14-15 e 16 delle N.T.A del P.R.G.);
- **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "B", quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;
- **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "C" che ricadono in "isolato" o "comparto" con unico proprietario, quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;
- **Kr = 50%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "C", quando per la edificazione occorre procedere per "comparto" composto da più proprietari. Tale riduzione non viene operata nel caso di un "isolato" o "comparto" con unico proprietario. (riferimento art.19 e 20 N.T.A. del P.R.G.);
- **Ai lotti di terreno ricadenti in zona omogenea "B" o "C", identificati in una o più particelle catastali, che sono destinati in modo durevole al servizio o ad ornamento di un fabbricato (con categoria catastale "A" - "C1" - "C3", e di conseguenza delimitati da medesimo recinto non precario (muro di recinzione ...etc.), la cui superficie complessiva non supera mq. 2000,00, viene riconosciuta la natura di "pertinenza" del fabbricato e pertanto non è applicata ulteriore tassazione. Nell'ipotesi in cui i suddetti**

lotti abbiano una estensione superiore a mq. 2000,00 si applicherà l'imposta sulla differenza di superficie;

- Le aree edificabili non individuate quali "pertinenze", secondo quanto stabilito nel superiore punto, che per avere un accesso autonomo necessitano di trasformazioni significative della situazione di fatto esistente da realizzare sul lotto limitrofo su cui insiste il fabbricato, è prevista la riduzione del 50%;

Che con la relazione tecnica, allegato "B" viene indicato il nuovo valore venale medio della zona omogenea B3 ricadente nella macro area Nord del territorio valdericino, rideterminando la seguente tabella riepilogativa modificativa:

TABELLA RIEPILOGATIVA MODIFICATA

Zona	Zona Omogenea	Valore Unitario
<i>Centro Valderice</i>	....." B1 ".....	€. 115,00/mq.
	....." B2 ".....	€.58,00/mq.
	....." C1 ".....	€. 31,00/mq.
	....." D2 ".....	€. 16,50/mq.
	....." D2a ".....	€. 13,00(mq.
<i>Nord</i>	....." B3 ".....	€. 64,00/mq. (*)
	....." C1 ".....	€. 53,00/mq.
	....." C2 ".....	€. 40,00/mq.
	....." D1 ".....	€. 16,50/mq.
<i>Sud ed Est</i>	....." B3 ".....	€. 35,00/mq.
	....." C1 ".....	€. 22,00/mq.

N.B.: Oggetto di modifica.

Ritenuto, per quanto sopra esposto, di **proporre** la rideterminazione del valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini della tassazione ICI/IMU;

Ritenuto opportuno, altresì, di applicare i nuovi valori venali delle aree edificabili ai fini dell'imposta ICI/IMU, anche agli anni d'imposta precedenti alla data di emissione degli accertamenti di pagamento che saranno notificati ai contribuenti, atteso, anche, che gli atti di riferimento (compravendite, successioni, donazioni, ecc.) sono risalenti fin dall'anno 2008 e seguenti, parimenti peraltro con quanto stabilito con la richiamata deliberazione n. 46 del 10.3.2015;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta alcuno impegno di spesa;

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE I – SERVIZIO IV TRIBUTI

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, attestando che trattasi di opportuni interventi stante le nuove disposizioni emanate del governo.

Lì, 15.12.2016

IL RESPONSABILE

F.to (geom. Gianfranco Todaro)

LA GIUNTA MUNICIPALE

ACQUISITO il prescritto parere favorevole ai sensi degli art. 53 e 55 della L. 142/90, come recepita dalla L.R. n. 48/91

Visto il D.Lgs n. 267 del 18/08/2000;

Vista la L.R: 11/12/1991, n. 48, come sostituito dall'art. 12 della L.R. n. 30/2000;

Vista la L.R. 03/12/1991, n. 44 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge 15/05/1997, n. 127 per come recepita in Sicilia con la L.R: 7/09/1998 n. 23;

Rilevato che sulla proposta di deliberazione sono stati espressi gli attestati e pareri che precedono, ai sensi degli art. 53 e 55 della L. 142/90, come recepita dalla L.R. n. 48/91;

Visto l' O.R.EE.LL. Vigente in Sicilia e successive modifiche ed integrazioni;

Visto lo Statuto comunale:

Con votazione unanime favorevole, resa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Approvare e fare propria la relazione tecnica, **allegato "A"** contenete i coefficienti di riduzione Kr da applicare il valore medio venale in comune commercio per le aree edificabili ai fini della tassazione ICI/IMU modificando e integrando la deliberazione di G.M. n. 46 del 10.3.2015, secondo quanto riportato nella premessa:
 - **Kr = 20%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "B", quando non esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 71/78. (riferimento art. 14-15 e 16 delle N.T.A del P.R.G.);
 - **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "B", quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;
 - **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "C" che ricadono in "isolato" o "comparto" con unico proprietario, quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;
 - **Kr = 50%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee "C", quando per la edificazione occorre procedere per "comparto" composto da più proprietari. Tale riduzione non viene operata nel caso di un "isolato" o "comparto" con unico proprietario. (riferimento art.19 e 20 N.T.A. del P.R.G.);
 - Ai lotti di terreno ricadenti in zona omogenea "B" o "C", identificati in una o più particelle catastali, che sono destinati in modo durevole al servizio o ad ornamento di un fabbricato (con categoria catastale "A" - "C1" - "C3", e di conseguenza delimitati da medesimo recinto non precario (muro di recinzione ...etc.), la cui superficie complessiva non supera mq. 2000,00, viene riconosciuta la natura di "pertinenza" del fabbricato e pertanto non è applicata ulteriore tassazione. Nell'ipotesi in cui i suddetti lotti abbiano una estensione superiore a mq. 2000,00 si applicherà l'imposta sulla differenza di superficie;
 - Le aree edificabili non individuate quali "pertinenze", secondo quanto stabilito nel superiore punto, che per avere un accesso autonomo necessitano di trasformazioni significative della situazione di fatto esistente da realizzare sul lotto limitrofo su cui insiste il fabbricato, è prevista la riduzione del 50%;

2 . Approvare e fare propria la relazione tecnica **allegato “B”** contenente la seguente tabella riepilogativa, integrando e modificando la richiamata deliberazione di G.M. n. 46 del 10.3.2015:

TABELLA RIEPILOGATIVA MODIFICATA

Zona	Zona Omogenea	Valore Unitario
<i>Centro Valderice</i>	.....“ B1 “.....	€. 115,00/mq.
	.....“ B2 “.....	€.58,00/mq.
	.....“ C1 “.....	€. 31,00/mq.
	.....” D2 “.....	€. 16,50/mq.
	.....” D2a “.....	€. 13,00/mq.
<i>Nord</i>	.....“ B3 “.....	€. 64,00/mq. (*)
	.....“ C1 “.....	€. 53,00/mq.
	.....“ C2 “.....	€. 40,00/mq.
	.....” D1 “.....	€. 16,50/mq.
<i>Sud ed Est</i>	.....“ B3 “.....	€. 35,00/mq.
	.....“ C1 “.....	€. 22,00/mq.

N.B.: Oggetto di modifica.

3. Di applicare i valori venali delle aree edificabili di cui alla superiore tabella, ai fini dell’imposta ICI/IMU, anche agli anni d’imposta precedenti alla data di emissione degli accertamenti di pagamento che saranno notificati ai contribuenti, atteso, anche, che gli atti di riferimento (compravendite, successioni, donazioni, ecc.) sono risalenti fin dall’anno 2008 e seguenti, parimenti peraltro con quanto stabilito con la richiamata deliberazione n. 46 del 10.3.2015

4. Dare incarico al Responsabile del Settore I – Servizio IV Tributi di mettere in atto tutti gli adempimenti derivanti dall’adozione del presente provvedimento.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Ravvisata, altresì, l’urgenza di provvedere in merito;

DELIBERA

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Approvato e sottoscritto

Il Sindaco

Il Segretario Generale

F.to Girolamo Spezia

L'Assessore Anziano

F.to Dottor Di Giovanni Gian Paolo

F.to Aguanno Margherita

Il Sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991, n.44

- E' stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno 15/12/2016 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 11, comma 1) modificato art. 127 – comma 21 – L.R. n°17 del 28/12/2004;

Il Segretario Generale

Dalla Residenza Comunale, li _____

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44, pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ come previsto dall'art. 11, così come successivamente modificato dall'art. 127 – comma 21 – L.R. n°17 del 28/12/2004;

E' diventata esecutiva il giorno _____

- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione
- dall'atto di adozione in quanto immediatamente esecutiva;

Il Segretario Generale

Dalla residenza Comunale, li _____

Per copia conforme ad uso amministrativo

Il Segretario



COMUNE DI VALDERICE

Provincia di Trapani

Settore IV – Urbanistica – Edilizia Privata

RELAZIONE TECNICA

L'attuale Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n° 1219 del 22-12-2005 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 3-3-2006, Parte I n° 11 è successivo D.D.G. n° 268 del 30 Settembre 2013 pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* della Regione Sicilia in data 25 Ottobre 2013, n° 48, di " *Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Valderice con modifica ed integrazione al Regolamento Edilizio Comunale e delle Norme Tecniche di Attuazione*", ha determinato la destinazione urbanistica mediante una zonizzazione sull'intero territorio comunale suddividendolo in " *zone omogenee* " mediante una rappresentazione grafica in n° 10 Tavole dal D3 al D12, la cui edificabilità scaturisce anche dalle Norme Tecniche di attuazione e Regolamento edilizio al fine di una organica espansione.

Alla luce del predetto strumento urbanistico, attualmente vigente, sono state identificate le aree edificabili nelle tavole di P.R.G. su cui sono stati oggetto di identificazione per la successiva imposta ai fini del calcolo ICI/IMU sulle aree edificabili;

Non appare superfluo sottolineare che la edificazione sul territorio comunale proprio per la sua ubicazione prevalentemente in collina né risulta condizionata, per cui la morfologia del terreno diventa un elemento su cui riveste una primaria importanza. Particolare rilievo riveste la formazione geometrica e geomorfologica del lotto oggetto di eventuale edificazione, oltre ai diversi parametri urbanistici scaturiti dalle " *zone omogenee* " del Piano Regolatore Generale, per cui il " *valore venale* " determinato, dovrà tenerne conto e quindi essere oggetto di analisi ai fini della sua applicazione in funzione alla diversa tipologia in cui insiste una determinata area oggetto di imposta.

Pertanto, alla luce delle su esposte considerazioni, si ritiene che sul " *valore venale* " determinato potranno essere applicati i sotto elencati coefficienti di riduzione (*Kr*) o di esclusione secondo quanto segue:

- **Kr = 20%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee " *B* ", quando non esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 71/78. (riferimento art. 14-15 e 16 delle N.T.A del P.R.G.);
- **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee " *B* ", quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;
- **Kr = 65%** si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee " *C* " che ricadono in " *isolato* " o " *comparto* " con unico proprietario, quando la dimensione del lotto e la conformazione geometrica non consente il rispetto

delle distanze dai confini e dai fabbricati o è gravata da altri vincoli previsti dalla normativa urbanistica che non consente la sua edificabilità;

- $K_r = 50\%$ si considera tale riduzione del valore venale dell'area edificabile, nelle zone omogenee " C ", quando per la edificazione occorre procedere per " *comparto* " composto da più proprietari. Tale riduzione non viene operata nel caso di un " *isolato* " o " *comparto* " con unico proprietario. (riferimento art.19 e 20 N.T.A. del P.R.G.);
- Ai lotti di terreno ricadenti in zona omogenea " B " o " C ", identificati in una o più particelle catastali, che sono destinati in modo durevole al servizio o ad ornamento di un fabbricato (con categoria catastale " A " - " C1 " - " C3 ", e di conseguenza delimitati da medesimo recinto non precario (muro di recinzione ...etc.), la cui superficie complessiva non supera mq. 2000,00, viene riconosciuta la natura di " *pertinenza* " del fabbricato e pertanto non è applicata ulteriore tassazione. Nell'ipotesi in cui i suddetti lotti abbiano una estensione superiore a mq. 2000,00 si applicherà l'imposta sulla differenza di superficie;
- Le aree edificabili non individuate quali " *pertinenze* ", secondo quanto stabilito nel superiore punto, che per avere un accesso autonomo necessitano di trasformazioni significative della situazione di fatto esistente da realizzare sul lotto limitrofo su cui insiste il fabbricato, è prevista la riduzione del 50%;

Valderice, lì 13-12-2026



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IV
Urbanistica - Edilizia Privata
Geom. Alberto Fontana



COMUNE DI VALDERICE

Libero Consorzio di Trapani

Settore IV – Servizio – Urbanistica – Edilizia Privata

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Modifica della determinazione del “ Valore Venale “ delle aree edificabili in relazione alla destinazione urbanistica ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente alla relazione del 6-3-2015.

PREMESSO CHE:

- con propria relazione tecnica datata 6-3-2015 si era determinato il “ Valore Venale “ delle aree edificabili a seguito di una suddivisione del territorio comunale in *tre grande aree* avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche “ *simili* “ secondo quanto rappresentato nel Piano Regolatore Generale vigente;

CONSTATATO CHE:

- per la determinazione del “ Valore di Mercato “ si era utilizzando il **CRITERIO DI STIMA SINTETICO – COMPARATIVO** tra gli *atti di compravendita – donazione – successione – perizie tecniche ed accertamenti dell’Ufficio delle Entrate...etc.*, che proprio per le loro caratteristiche *intrinseche ed estrinseche simili alle zone omogenee possono essere oggetto di “comparazione “*;
- per l’area edificabile della zona omogenea “ B3” della “ Zona Nord “ si era proceduto in mancanza di atti di compravendita, non in possesso, con la comparazione della *zona omogenea “ C I “* la cui valutazione è stata effettuata mediante il “ confronto “ con l’indice di edificabilità fondiaria effettuando l’opportuna comparazione proporzionale;

RITENUTO di dover procedere ad una modifica della precedente propria relazione tecnica del 6-3-2015 in quanto si è acquisito un atto pubblico avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche relativo alla zona omogenea “ B3 “ della “ Zona Nord “, *per cui si ritiene di dover intervenire per la relativa modifica come segue:*

“ Zona Nord “

ZONA OMOGENEA “ B3”										
N°	Estremi dell’atto	Dest.Urb.	Indice di edif. Fond.	Piani	Altezza Max	Ind. Cop	Fg.	Part.	Mq.	Prezzo Compravendita
1	Donazione Rep. 36144 del 16-12-2008 e Registrato a Trapani il 16-12-2008	Zona omogenea “B3“	1,5 mc./mq.	2	8,00	0,7	4	317 1027	1254	€ 80.000,00

Pertanto applicando la predetta formula si determina quanto segue:

$$V_x = \frac{\sum V.}{\sum P.}$$

$$\frac{€ 80.000,00}{mq. 1.254} = € 63,79 \text{ in cifra tonda} \dots\dots\dots \underline{\underline{€ 64,00/mq.}}$$

·**CONCLUSIONI:** pertanto alla luce delle predette considerazioni si riporta di seguito la tabella riepilogativa con la modifica precisando che rispetto alla precedente del 6 Marzo 2015 l'unica variazione consiste nella zona omogenea " B3 " della "Zona Nord".

TABELLA RIEPILOGATIVA MODIFICATA

Zona	Zona Omogenea	Valore Unitario
<i>Centro Valderice</i>	....." B1 ".....	€ 115,00/mq.
	....." B2 ".....	€ 58,00/mq.
	....." C1 ".....	€ 31,00/mq.
	....." D2 ".....	€ 16,50/mq.
	....." D2a ".....	€ 13,00/mq.
<i>Nord</i>	....." B3 ".....	€ 64,00/mq. (*)
	....." C1 ".....	€ 53,00/mq.
	....." C2 ".....	€ 40,00/mq.
	....." D1 ".....	€ 16,50/mq.
<i>Sud ed Est</i>	....." B3 ".....	€ 35,00/mq.
	....." C1 ".....	€ 22,00/mq.

N.B.: Oggetto di modifica.

Valderice, li 13 Dicembre 2016



IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV
 Urbanistica – Edilizia Privata
 Geom. Alberto Fontana