



COMUNE DI LENTINI

(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 124..... del Reg. data 08/09/2022

OGGETTO: Imposta Municipale Unica – Determinazione dei valori minimi fiscali delle aree edificabili

L'anno duemilaventidue il giorno OTTO.....del mese di SETTEMBRE alle ore 15.00 e segg., nell'aula delle adunanze, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Sigg.

	P	A	
1. LO FARO Rosario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sindaco
2. LA FERLA Cirino	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
3. PUPILLO Vincenzo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
4. CUNSOLO Maria	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
5. STUTO Cristina	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
6. CARDILLO Carlo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
TOTALE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Assiste il Segretario Generale, dott.ssa Anna Giunta. Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di deliberazione entro riportata;
Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 53 della L. n. 142/90, recepita con L.R. n. 48/91 e successive modificazioni;
Con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

- di approvare la entro riportata proposta di deliberazione, con le seguenti: (1)
- aggiunte/integrazioni (1)
- modifiche/sostituzioni (1)
- con separata unanime votazione; potendo derivare all'Ente danno nel ritardo della relativa esecuzione, stante l'urgenza, dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91.(1)
- con separata unanime votazione, dichiarare la presente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art 12, comma 2° della L.R. 44/91. (1)

(1) Segnare con X le parti deliberate e depennare le parti non deliberate.

N.B. Il presente verbale deve ritenersi manomesso allorquando l'abrasione, l'aggiunta o la correzione al presente atto non sia affiancata dall'approvazione del Segretario verbalizzante.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE G.M.

N. 03 Reg. 7° Settore dell'8 settembre 2022

OGGETTO: Imposta Municipale Unica – Determinazione dei valori minimi fiscali delle aree edificabili.

Proponente: IL SINDACO e/o L'ASSESSORE

.....


Proponente/Redigente: IL FUNZIONARIO

arch. S. D'Anna/dott. S.R. Agnello

PREMESSO CHE:

- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende **l'area utilizzabile a scopo edificatorio** in base agli **strumenti urbanistici** generali o attuativi **adottati dal Comune**, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che 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) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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;**

FATTO SALVO il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal **valore venale** in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta. **In assenza di valori di riferimento** adottati dal Comune, **spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile** seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019;

ATTESO CHE:

- ogni variazione intervenuta su di un immobile da cui consegue la modifica dell'ammontare dell'imposta dovuta, comporta l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione;
- pertanto, è necessario presentare la dichiarazione IMU nei seguenti casi, a carattere non esaustivo, che riguardano le aree fabbricabili:
 - terreno che da agricolo assume la qualifica di area edificabile a seguito adozione di strumenti urbanistici generali o varianti ai medesimi;
 - area edificabile che assume la qualifica di terreno agricolo a seguito adozione di strumenti urbanistici generali o varianti ai medesimi;
 - fabbricato sottoposto agli interventi edilizi più sopra indicati e che comportano la costituzione dell'area fabbricabile;
 - area edificabile sulla quale sono stati ultimati i lavori edilizi ovvero è stata effettuata l'iscrizione catastale delle unità immobiliari nelle categorie ordinarie o speciali;
 - area edificabile per la quale è stato variato il valore imponibile rispetto all'anno precedente;

CONSIDERATO che:

- l'Ente ha in corso la ricognizione delle aree edificabili con la verifica dei valori dichiarati, si ritiene opportuno, nelle more della definizione dei valori minimi e massimi di riferimento, allo scopo di **semplificare gli adempimenti fiscali** a carico del contribuente e per **orientare** l'attività di controllo dell'Ufficio, di stabilire un "minimo fiscale" al di sopra del quale l'Ente non intende esercitare il potere di accertamento del valore dei terreni edificabili dichiarato dai contribuenti, fermo restando l'obbligo per ogni contribuente di dichiarare il "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione;
- tale valore è stato determinato con riferimento ai prezzi di cessione per mq indicato negli atti pubblici in possesso dell'UTC allegati alle concessioni edilizie rilasciate, suddividendo il territorio comunale in zone omogenee già individuate nel PRG vigente, riportati, per ciascuna Zona Territoriale Omogenea prevista dal vigente strumento urbanistico generale, nella seguente tabella:

Tabella A

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Indice di Fabbricabilità	VALORE FISCALE MINIMO DI RIFERIMENTO
		€/mq.
Zona residenziale di completamento	B1 - IF=5	190
	B2 - IF=5	190
	B3 - IF=5	220
	B4 - IF=5	160
Zona di espansione	C1 - DT=200	200
	C2 - DT=185	200
	C3 - DT=100	120
	CE1-1 - DT=150	130
	CE1-2 - DT=150	130
	CE1-3 - DT=150	130
	CE2-1 - DT=125	110
	CE2-2 - DT=125	110
	CE2-3 - DT=125	120
	CE3-1 - DT=100	100
	CE3-2 - DT=100	90
CE3-3 - DT=100	80	
Zona Industr.-Artig.-Commerciale	D1	25
	D2	25
	D3	40

- nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile **non inferiore** a quello determinabile applicando i valori "minimo fiscale" adottato dalla Giunta Comunale, l'Ufficio emette avviso di accertamento assumendo come valore di riferimento il valore "minimo fiscale" come sopra determinato;

CONSIDERATO che è facoltà del contribuente presentare istanza di ravvedimento operoso anche oltre l'anno per come previsto con l'abrogazione del **comma 1-bis dell'articolo 13 del D.Lgs. 472/1997**, avvalendosi del cosiddetto **ravvedimento operoso lunghissimo** nei casi di **mancato versamento** entro i due anni o, addirittura, oltre tale termine:

- nel primo caso, quando cioè il versamento è effettuato **entro 2 anni** dal termine previsto o da quello di presentazione della **dichiarazione periodica**, la sanzione deve essere corrisposta in forma ridotta, pari ad **1/7** di quella originariamente prevista: si applica dunque nella misura del **4,29 per cento**;

- nel secondo caso, nell'ipotesi in cui il pagamento venga effettuato dopo il superamento del limite dei 2 anni, la sanzione aumenta al **5 per cento** dell'imposta dovuta;

- nel caso in cui la regolarizzazione avvenisse dopo la ricezione del verbale di constatazione da parte del contribuente, la sanzione che deve essere corrisposta è del **6 per cento** qualora il

pagamento avvenga entro la notificazione dell'atto di accertamento, quindi comunque sempre prima dell'emissione della cartella esattoriale;

RILEVATO che le dinamiche del mercato immobiliare non hanno subito rilevanti cambiamenti nel periodo 2017- 2021, si ritiene per l'anno **d'imposta 2023** e seguenti, di mantenere la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, assegnando per ciascuna zona i valori minimi indicati nella superiore tabella;

RITENUTO OPPORTUNO SPECIFICARE CHE:

- per le aree sottratte all'edificazione per vincoli geologici o PAI RJ-R4 il valore riportato nella tabella A è ridotto del 40%;
- per le aree sottoposte a vincoli paesaggistici (di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e/o idrogeologici (di cui al Regio Decreto Legislativo 30 dicembre 1923, n. 3267) il valore riportato nella tabella A è ridotto del 10%;
- per le aree sottoposte a servitù di passaggio (elettrdotto, metanodotto, ecc.) o fasce di rispetto autostradale e ferroviario il valore riportato nella tabella A è ridotto del 30%;
- per i reliquati non autonomamente utilizzabili il valore riportato nella tabella A è ridotto del 55%;

VISTO il Testo unico degli Enti Locali, Decreto Legislativo 267 del 18/08/2000 e ss.mm.;

SI PROPONE

1. **DI DISPORRE** la suddivisione del territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'IMU, in zone omogenee così come individuate nel PRG vigente;
2. **DI STABILIRE** i valori venali minimi di riferimento per le aree edificabili, solo al 31.12.2022 al fine di limitare il potere di accertamento IMU nei controlli per l'anno 2017 e fino al 31.12.2020 nei limiti del valore fiscale di riferimento indicato al punto 1 della tabella indicata in narrativa e qui trascritta:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Indice di Fabbricabilità	VALORE FISCALE MINIMO DI RIFERIMENTO €/mq.
Zona residenziale di completamento	B1 - IF=5	190
	B2 - IF=5	190
	B3 - IF=5	220
	B4 - IF=5	160
Zona di espansione	C1 - DT=200	200
	C2 - DT=185	200
	C3 - DT=100	120
	CE1-1 - DT=150	130
	CE1-2 - DT=150	130
	CE1-3 - DT=150	130
	CE2-1 - DT=125	110
	CE2-2 - DT=125	110
	CE2-3 - DT=125	120
	CE3-1 - DT=100	100
	CE3-2 - DT=100	90
CE3-3 - DT=100	80	
Zona Industr.-Artig.-Commerciale	D1	25
	D2	25
	D3	40

3. DI SPECIFICARE:

- che, per le aree sottratte all'edificazione per vincoli geologici o PAI RJ-R4 il valore riportato nella tabella A è ridotto del 40%;

- che, per le aree sottoposte a vincoli paesaggistici (di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42) e/o idrogeologici (di cui al Regio Decreto Legislativo 30 dicembre 1923, n. 3267) il valore riportato nella tabella A è ridotto del 10%;
- che, per le aree sottoposte a servitù di passaggio (elettrdotto, metanodotto, ecc.) o fasce di rispetto autostradale e ferroviario il valore riportato nella tabella A è ridotto del 30%;
- che, per i reliquati non autonomamente utilizzabili il valore riportato nella tabella A è ridotto del 55%.



CITTA' DI LENTINI

LIBERO CONSORZIO DI SIRACUSA

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MINIMI FISCALI DELLE AREE EDIFICABILI.

Atteso che l'ente ha in corso la ricognizione delle aree edificabili con la verifica dei valori dichiarati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, nelle more della definizione dei valori minimi e massimi di riferimento, allo scopo di **semplificare gli adempimenti fiscali** a carico del contribuente e per **orientare** l'attività di controllo dell'Ufficio, di stabilire un "minimo fiscale" al di sopra del quale l'Ente non intende esercitare il potere di accertamento del valore dei terreni edificabili dichiarato dai contribuenti, fermo restando l'obbligo per ogni contribuente di dichiarare "il valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

A seguito di tale esigenza, questo Ufficio ha individuato, utilizzando la documentazione in proprio possesso, i valori minimi di riferimento ai fini fiscali.

Tali valori sono stati determinati con riferimento ai prezzi di cessione per mq indicato negli atti pubblici in possesso dell'UTC allegati alle concessioni edilizie rilasciate suddividendo il territorio comunale in zone omogenee già individuate nel PRG vigente, riportati, per ciascuna Zona Territoriale Omogenea prevista dal vigente strumento urbanistico generale, nella seguente tabella:

Tabella A

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	Indice di Fabbricabilità	VALORE FISCALE MINIMO DI RIFERIMENTO €/mq.
Zona residenziale di completamento	B1 - IF=5	190
	B2 - IF=5	190
	B3 - IF=5	220
	B4 - IF=5	160
Zona di espansione	C1 - DT=200	200
	C2 - DT=185	200
	C3 - DT=100	120
	CE1-1 - DT=150	130
	CE1-2 - DT=150	130
	CE1-3 - DT=150	130
	CE2-1 - DT=125	110
	CE2-2 - DT=125	110
	CE2-3 - DT=125	120
	CE3-1 - DT=100	100
	CE3-2 - DT=100	90
CE3-3 - DT=100	80	
Zona Industr.-Artig.-Commerciale	D1	25
	D2	25
	D3	40

Lentini, li 05/09/2022

Il Coordinatore del 4° Settore
Arch. Salvatore D'Anna

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE G.M.

N. 03 Reg. 7° Settore dell'8 settembre 2022

VISTO DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità **TECNICA** del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 49 comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni rilascia:

PARERE FAVOREVOLE

Il Coordinatore del 4° Settore

arch. Salvatore D'Anna

Il Coordinatore del 7° Settore

dott. Salvatore R. Agnello

Firmato digitalmente da

Rocco Salvatore Agnello

C = IT

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 49, comma 2, del d.Lgs. n. 267/2000 e del relativo Regolamento comunale sui controlli interni, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile del servizio finanziario

Firmato digitalmente da
SALVATORE SARPI

SerialNumber = TINIT-SRPSVT56B22M1000
C = IT
Data e ora della firma: 08/09/2022 14:01:13

Il presente verbale dopo la lettura si sottoscrive

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

È copia conforme per uso amministrativo

Li,



IL SEGRETARIO GENERALE

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio con prot. n.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO DI SEGRETERIA

Li,

Si attesta che il presente atto, ai sensi dell'art.32, comma 5, della L.69/2009 e s.m.i. è stato pubblicato all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune

- 9 SET 2022

www.comune.lentini.sr.it al n. in data

e che avverso il presente atto, nel periodo dal - 9 SET 2022 al 24 SET 2022, non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO PROTOCOLLO

Li,

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del Responsabile del servizio protocollo, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del sito informatico del Comune www.comune.lentini.sr.it dal - 9 SET 2022 al

24 SET 2022 a norma dell'art. 197 del vigente O.EE.LL. e che contro la stessa - non - sono stati presentati reclami.

IL SEGRETARIO GENERALE

Li,

La presente delibera è divenuta esecutiva in data 08/09/2022 ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n.44/91

Li, 08/09/2022



IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Anna Giunta)