COMUNE DI MISILMERI

Citta' Metropolitana di Palermo

Deliberazione della Giunta Comunale

COPIA **N. 110 del registro**

Data 21 novembre 2016

Oggetto: Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini IMU, limitatamente al periodo 5.2.2013/15.6.2015, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "Br" del PRG,.-

---

L'anno duemilasedici il giorno ventuno del mese di novembre, alle ore 14:00 e segg., in Misilmeri e nella solita sala delle adunanze, si é riunita la Giunta Comunale, convocata dal Sindaco ai sensi dell'art.13 della L.R. n.7/92, come modificato dall'art.41 della L.R. n.26/93, con l'intervento dei Sigg:

1) STADARELLI ROSALIA	Sindaco	☐Presente	☑ Assente
2) CORRENTI MATTEO	Assessore	☑Presente	☐ Assente
3) FERRARO ELISABETTA	Vice Sindaco	☑Presente	☐ Assente
4) LO GERFO GIUSTO	Assessore	☑Presente	☐ Assente
5) MINI' FILIPPO	Assessore	☑Presente	☐Assente

Assume la presidenza l'Avv. Elisabetta Ferraro, nella qualità di Vice Sindaco del Comune.-

Assiste il Segretario Generale del Comune dott.ssa Pietra Quartuccio.-

Constatata la legalità del numero dei presenti, il Presidente dichiara aperta la seduta.-

COMUNE DI MISILMERI

Provincia di Palermo

Proposta di deliberazione di competenza della Giunta comunale

Proponenti: - Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, funzionario responsabile Area 4 – Urbanistica
- Giuseppe Di Chiara, funzionario responsabile Area 8 – Servizi tributari

Servizi interessati: Area 4 – Urbanistica
Area 8 – Servizi tributari

Oggetto: Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini IMU, limitatamente al periodo 5.2.2013/15.6.2015, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "Br" del PRG,.-

Data: 11.11.2016

I funzionari responsabili dell'Area 4 – Urbanistica e dell'Area 8 – Servizi tributari

ciascuno secondo le rispettive competenze;

Vista la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010, recante *«Approvazione della relazione tecnico estimativa avente ad oggetto "Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini ICI determinati alla data dell'1.1.2009" redatta dal geometra Giovanni Princiotta.»*;

Visto che con tale deliberazione il valore delle zone territoriali omogenee "Br" del PRG è stato determinato come segue:
- lotti inferiori a mq 120 euro 334,12 al metro quadrato;
- lotti da mq 120 a mq 200 euro 247,43 al metro quadrato;
- lotti superiori a mq 200 euro 185,62 al metro quadrato;

Vista la deliberazione della Commissione straordinaria n.14 del 5.2.2013, recante: "*Piano Regolatore Generale di Misilmeri. Zonizzazione e norme di attuazione: zone Br – zone residenziali esistenti e di completamento. Atto di indirizzo.*";

Vista la deliberazione della Commissione straordinaria n.5 del 23.4.2014, recante: "*Approvazione di Variante al vigente Piano Regolatore Generale relativa alle zone Br.*";

Vista la deliberazione della Giunta comunale n.28 dell'8.4.2015, recante: *«Revoca della deliberazione della Commissione Straordinaria n. 14 del 05.02.2013 avente ad oggetto "Piano regolatore generale di Misilmeri. Zonizzazione e norme di attuazione: zone Br – zone residenziali esistenti e di completamento. Atto di indirizzo."»*;

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n.31 del 15.6.2015, recante: "Revoca della delibera della Commissione Straordinaria n. 5 del 23.04.2014.";

Visto che nel dispositivo del predetto atto del 15.6.2015, il Consiglio comunale ha deliberato, altresì, "*di prendere atto, così come riportato nella nota dell'ARTA-Dipartimento dell'urbanistica, prot. n°7544 del 27/03/2015 a firma del Dirigente Generale, che l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di fatto non produce effetti e che le zone "Br" del P.R.G. del Comune di Misilmeri debbano ritenersi normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche d'Attuazione così come le zone B tradizionali (Voto n° 71 del CRU 2012).*"

Considerato che il funzionario responsabile dell'Area 8 – Servizi tributari, ha segnalato, in relazione ai suddetti interventi provvedimentali prima introdotti dalla Commissione straordinaria e successivamente revocati dagli ordinari Organi di governo dell'Ente, la necessità di esaminare l'eventualità di procedere a una verifica dei sopra riportati valori estimativi delle aree fabbricabili ricadenti nelle zone "Br" del PRG, limitata al periodo temporale di vigenza delle predette deliberazioni commissariali, al fine precipuo di:

- perseguire i basilari principi di equità fiscale e nel rispetto della consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia (vedi per tutte sentenza SS.UU. n.25506 del 28.9.2006), ove si afferma 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....*";
- ridurre le eventualità di insorgenza di contenzioso innanzi la competente Commissione tributaria provinciale e/o di sostenere con maggiore incisività, nel caso di contenzioso, l'azione di difesa dell'Ente;

Vista la relazione in data 31.10.2016, prot. n.34798, acclusa al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con la quale il funzionario responsabile dell'Area 4 – Urbanistica del Comune, Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, ha rideterminato al ribasso, sulla base delle analitiche motivazioni di tipo tecnico-estimativo ivi riportate, i valori delle zone "Br" del PRG, ai fini IMU, <u>limitatamente al periodo dal 5.2.2013 (data di adozione della succitata deliberazione commissariale n.14) al 15.6.2015 (data di adozione della succitata deliberazione consiliare n.31)</u>, come segue:

- lotti inferiori a mq 120 euro 211,92 al metro quadrato;
- lotti da mq 120 a mq 200 euro 156,94 al metro quadrato;
- lotti superiori a mq 200 euro 117,73 al metro quadrato;

Ritenuto di procedere alla formale approvazione della relazione predetta, condividendone sia i presupposti che le determinazioni conclusive;

Propongono

1) Di approvare la relazione tecnico estimativa in data 31.10.2016, prot. n.34798, acclusa al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con la quale il funzionario responsabile dell'Area 4 – Urbanistica del Comune, Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, ha rideterminato al ribasso i valori delle zone "Br" del PRG, ai fini IMU, limitatamente al periodo 5.2.2013/15.6.2015, come segue:

- lotti inferiori a mq 120 euro 211,92 al metro quadrato;
- lotti da mq 120 a mq 200 euro 156,94 al metro quadrato;
- lotti superiori a mq 200 euro 117,73 al metro quadrato;

2) Dare atto che:

a) limitatamente al predetto periodo 5.2.2013/15.6.2015:
   - si applicano per le zone Br del PRG, ai fini IMU, i valori di cui al superiore capoverso 1);
   - non trovano quindi applicazione i valori definiti per tali zone con la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010, in premessa richiamata;

b) per i periodi antecedenti la data del 5.2.2013 e successivi alla data del 15.6.2015 continuano invece ad applicarsi per le zone Br del PRG, ai fini IMU, i valori definiti con la predetta deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010.-

I proponenti
Il funzionario responsabile Area 4 – Urbanistica
F.to: arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

Il funzionario responsabile Area 8 – Servizi tributari
F.to: Giuseppe Di Chiara

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Misilmeri, 11.11.2016

Il Responsabile dell'Area
dell'Area 4 Urbanistica
F.to: arch. Giuseppe Lo Bocchiaro

Sulla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L. 142/90, come recepita dall'art. 1 della L.r. 48/91, 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, per le parti riguardanti gli aspetti tributari.

Misilmeri, 11.11.2016

Il funzionario responsabile
dell'Area 8 Servizi tributari
F.to. Giuseppe Di Chiara

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 53 della L.142/90, come recepito dall'art. 1 della L.r. 48/91, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/00, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.

Misilmeri, 15.11.2016

Il funzionario responsabile dell'Area 2
Economico finanziaria
F.to: dott.ssa Bianca Fici

La Giunta Comunale

Presa in esame la proposta di deliberazione che precede, avente ad oggetto: «Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini IMU, limitatamente al periodo 5.2.2013/15.6.2015, delle aree edificabili ricadenti nelle zone “Br” del PRG,.», predisposta dall’unità organizzativa responsabile del relativo procedimento;

Rilevato che la predetta proposta é completa dei pareri favorevoli espressi dai soggetti di cui all’art.53 della legge 8.6.1990, n.142, recepito dall’art.1, comma 1, lettera i), della L.R. 11.12.1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall’art.12 della legge 23.12.2000, n.30, e precisamente:

-dall'Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro, responsabile dell'area 4, in ordine alla regolarità tecnica;

-dal sig. Giuseppe Di Chiara, responsabile dell'area 8, in ordine alla regolarità tecnica;

-dalla dott.ssa Bianca Fici, responsabile dell'area 2, in ordine alla regolarità contabile;

Ad unanimità di voti, espressi secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia;

Delibera

Approvare la proposta di deliberazione, avente per oggetto: «Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini IMU, limitatamente al periodo 5.2.2013/15.6.2015, delle aree edificabili ricadenti nelle zone “Br” del PRG», il cui testo si intende interamente ritrascritto.

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12 comma 2 della L.R.44/91.

c f246.082048.REGISTRO UFFICIALE.I.0034798.31-10-2016

COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

Area 4 Urbanistica

☎ 091/8711322

www.comune.misilmeri.pa.it

Al Funzionario Responsabile dell'Area 8 Tributi
SEDE

Oggetto: Valutazione delle Z.T.O. "Br" nella finestra temporale 2013 - 2015

Come da colloqui ed incontri intercorsi, in merito alla valutazione delle aree ricadenti in Z.T.O. Br nella finestra temporale 2013-2015 si relaziona quanto segue:

1. Lo stato di edificabilità delle aree in Z.T.O. Br

Tralasciando la fase che possiamo considerare come "Periodo 0", individuato cronologicamente dalla data di approvazione del PRG vigente Decreto ARTA n° 1216/DRU del 18/10/2006 all'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013, il periodo che ci interessa descrivere ed approfondire è quella finestra temporale individuata tra l'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015, perché in esso sono stati posti in essere atti pubblici che comportano la necessità dell'introduzione di alcune valutazioni al ribasso rispetto alla stima ex Delibera di G. C. n° 144 del 2010.
Schematizzando:

Periodo 2013-2015
(dall'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 alla Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015)
"vocazione edificatoria": In funzione dell'atto di indirizzo commissariale 2013 le Z.T.O. "Br" non sono (più) direttamente edificabili con concessione edilizia fino alla approvazione di una apposita variante urbanistica al PRG
La stima ex Delibera di G. C. n° 144 del 2010 va utilizzata introducendo "elementi di valutazione al ribasso" anche in ragione dell'indeterminatezza della data di approvazione della Variante e delle previsioni della stessa che erano solo approssimativamente annunciate (cfr. Corte di Cassazione a sezioni unite del 28/09/2006, n. 25506)

Risulta evidente dallo schema appena riportato che per il periodo 2013-2015 sono necessarie alcune considerazioni di merito, capaci di dare contezza numerica di quegli "elementi di valutazione al ribasso" da applicare necessariamente in ragione di una mutata interpretazione sulla edificabilità diretta della Z.T.O. "Br", che ne ha "congelato" gli effetti fino alla approvazione di una variante urbanistica specifica.

2. Modalità di stima del valore da assegnare

Il periodo 2013-2015 è contrassegnato dall'atto di indirizzo commissariale n° 14/2013. La concretizzazione di tale atto di indirizzo da parte dell'UTC ha comportato il fatto che da febbraio

2013 le Z.T.O. "Br" sono momentaneamente non edificabili fino alla approvazione di una apposita variante urbanistica al PRG. Per tali ragioni nel calcolare il valore unitario dell'area (rif. Delibera G.C. n° 144 del 17/12/2010 tabella *"Stima secondo il metodo del costo di trasformazione per lotti in zona B1; B3; Br1; Br2")* . sarebbe opportuno aggiungere ai 3 anni, previsti come periodo necessario alla trasformazione, un "ritardo" riferibile agli anni necessari per la approvazione di una Variante al PRG.
Per calcolare tale "ritardo" si può operare in questo modo: l'effettiva adozione della Variante al PRG per le zone Br è avvenuta praticamente solo un anno dopo l'atto di indirizzo (delibera della Commissione Straordinaria n. 5 del 23.04.2014) ma a dicembre 2014 (quasi due anni dopo lo stesso atto di indirizzo n° 14/2013) non erano state perfezionate le procedure di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica della variante. È quindi corretto e prudente prevedere nel calcolo primariamente almeno tre anni complessivi legati alla formazione dello strumento che tengano conto della variabile di incertezza dei tempi tecnici e degli atti necessari alla sua valutazione. A questo tre anni di ritardo che indichiamo con "A" vanno aggiunti i tempi amministrativi previsti per l'approvazione della Variante vera e propria che chiameremo ritardo "B" (dalla pubblicazione del PRG adottato alla acquisizione dei diversi pareri fino alla approvazione dello stesso strumento da parte della Regione Siciliana che può esprimersi in massimo 270 giorni e alla formulazione del testo definitivo) stimabili tra un minimo di 14 mesi (tempi minimi prevedibili per legge) ed un massimo di 5-7 anni (tempi medi sperimentati nella Regione Siciliana per l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico). Ponendoci prudentemente nella situazione peggiore possiamo considerare:

Ritardo "A" + Ritardo "B" = 3 anni + 7 anni

per un totale di 10 anni complessivi di "ritardo" a cui vanno sommati i tre anni già previsti nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144 per un totale di 13 anni necessari alla trasformazione.

3. Il valore delle aree
Seguendo le considerazioni appena tratteggiate e contemplando un "ritardo" complessivo di 13 anni, avremo la seguente serie di risultati:

1) Lotti inferiori a mq 120:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{42.186,25}{1,99} =$$

= 211,92 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 334,12 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

2) Lotti da mq 120 a mq 200:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{46.861,89}{1,99} =$$

= 156,94 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 247,43 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

3) Lotti superiori a mq 200:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC+CP+CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{117.184,02}{1,99} =$$

= 117,73 €/mq con un abbassamento del 36,57% rispetto al valore di 185,62 € previsto nella stima approvata con Delibera di G.C. n° 144

4. Conclusioni

Le considerazioni più sopra affrontate, infine, sono limitate all'arco temporale individuato tra l'Atto di indirizzo Commissariale n. 14/2013 del 05/02/2013 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 15 giugno 2015. Per il periodo successivo, confermandosi a seguito della Delibera n° 31 del 15 giugno 2015 che le Z.T.O. che le aree ricadenti in Z.T.O. "Br" si attuano per mezzo dell'art. 15 delle NTA, l'Ufficio Tributi potrà in generale operare una tassazione basata sulla stima ex Delibera di G. C. n° 144 2010 relativa alle zone "B".

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Letto, approvato e sottoscritto.-

IL VICE SINDACO
F.to: Avv. Eliisabetta Ferraro

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to: geom. Matteo Correnti

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: dott.ssa Pietra Quartuccio

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
☑ in data odierna perchè dichiarata immediatamente eseguibile
in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Misilmeri, lì 21.11.2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: dott.ssa Pietra Quartuccio

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
dalla residenza municipale, lì 22.11.2016

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'albo pretorio on line dal 22.11.2016 al 07.12.2016
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015"
Defissa il 08.12.2016

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Generale del Comune,

CERTIFICA

su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal giorno 22.11.2016, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015".

Misilmeri, lì

IL SEGRETARIO GENERALE