CITTA' DI PESCARA
Medaglia d'oro al Merito Civile

COMUNE DI PESCARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 677 Del 30/12/2020

Oggetto: RIVISITAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AI FINI DELL'APPLICAZIONE I.M.U. DEI TERRENI RICADENTI ALL'INTERNO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO FONTANELLE E NEI SETTORI 8 E 10 DEL P.R.G.

L'anno duemilaventi il giorno trenta del mese di Dicembre, in prosieguo di seduta iniziata alle ore 13:39 in Pescara, si è riunita la **Giunta Comunale**, convocata dal Sindaco in videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020 e con modalità di cui al Decreto sindacale n.23 del 16.11.2020.

Presiede l'adunanza Il SindacoAvv. Carlo Masci e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

Nome	Funzione	Presenza
Masci Carlo	Sindaco	Presente
Santilli Giovanni	Vice Sindaco	Presente
Del Trecco Isabella	Assessore	Assente
Paoni Saccone Mariarita	Assessore	Presente
Albore Mascia Luigi	Assessore	Presente
Di Nisio Nicoletta Eugenia	Assessore	Assente
Cremonese Alfredo	Assessore	Presente
Seccia Eugenio	Assessore	Presente
Sulpizio Adelchi	Assessore	Presente
Martelli Patrizia	Assessore	Assente

ne risultano presenti n. 7 e assenti n. 3 .

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Dott.ssa Maria Gabriella Pollio
Assiste il segretario Verbalizzante Addario Luigi designato per la redazione del verbale.

Il Presidente, accertato che il numero dei presenti è sufficiente per dichiarare valida la seduta, invita gli intervenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la relazione allegata che costituisce parte integrante del provvedimento;

Visto il Regolamento ICI, approvato con deliberazione del C.C. n. 10 del 21/01/2008;

Vista la delibera di G.C. n. 806/2001, con la quale sono stati determinati i valori minimi, medi e massimi, per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'imposta ICI, annualità 2002;

Vista la successiva delibera di G.C. n. 1321 del 15/12/2008, con la quale i valori di riferimento di cui alla precedente delibera n. 806/2001 sono stati oggetto di adeguamento in base agli indici di rivalutazione monetaria relativi al periodo 2002 – 2008, per la determinazione della base imponibile ai fini ICI;

Visto il D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23: "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazione della Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato in delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 09/09/2014 e delibera n. 97 del 03/09/2014 di determinazione aliquote Imu e successive modifiche ed integrazioni;

Richiamato l'art. 59 del D.lgs. n. 446/97, secondo cui i Comuni possono determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 31.07.2019 avente ad oggetto "O.D.G. SU VALORI AREE EDIFICABILI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI FONTANELLE: concernente un ordine del giorno attraverso il quale venivano invitati "*il Sindaco e la Giunta per mezzo degli uffici competenti, coadiuvato dagli altri settore tecnici dell' Ente, ad avviare un processo di*

verifica del reale valore di mercato prioritariamente delle aree comprese nel P.P. di Fontanelle e di altre aree aventi le medesime caratteristiche……";

Considerato che, le aree edificabili comprese all'interno dei comparti/PUE, insistenti sui territori interessati dal Piano Particolareggiato Fontanelle, oltre che nei Settori di P.R.G. n.ri 8 e 10 comprendenti il quartiere Rancitelli, Villa del Fuoco e San Donato, sono caratterizzati da:

- una elevata incidenza dei costi di urbanizzazione;
- estrema parcellizzazione della proprietà;
- scarsa accessibilità;
- particolarità delle tipologie edilizie ammesse;
- un contesto socio economico di generale degrado ed abbandono;

Che, le caratteristiche menzionate rendono "inappetibili" a livello immobiliare i terreni ricadenti su questi territori, e che di fatto si è creato, nel corso degli anni, un divario notevole tra i valori assegnati alle aree fabbricabili dall'ente civico e quello che è il reale valore di mercato degli stessi;

Rilevata la necessità di operare una generale rivisitazione degli attuali valori delle aree edificabili, di cui alle delibere sopra citate, adeguandoli alla luce delle modifiche di pianificazione urbanistica che ha subìto il territorio comunale, a seguito delle varianti al PRG, giuste: variante adottata con delibera di C.C. n. 164/2004 ed approvata con delibera di C.C. n. 90/2007; variante specifica adottata con delibera di C.C. n. 94/07 ed approvata con delibera di C.C. 55/2008; variante delle invarianti adottata con delibera di C.C. n. 71/09 ed approvata con delibera di C.C. 49/2010; variante con sentenza TAR adottata con delibera di C.C. n. 124/2010 ed approvata con delibera di C.C. 158/2010;

Ritenuto che lo scostamento, tra valore effettivo dei terreni edificabili e valore attribuito agli stessi dall'Ente ai fini IMU sia particolarmente evidente nei settori di P.R.G. n.ri 8 e 10 e nel P.P. Fontanelle e meno nelle altre zone della Città, motivo per il quale si intende, con il presente provvedimento, limitare la riduzione del valore imponibile solo a questi comparti;

Ritenuto verosimile che la diminuzione di gettito di Imposta Imu derivante dal solo calcolo matematico, sia di fatto e realisticamente solo apparente, in quanto alla stregua di consolidate sentenze giurisprudenziali, per i giudici di legittimità, l'applicazione di valori di aree edificabili standardizzati e predeterminati sono di difficile applicazione;

Ritenuto pertanto che, i contenziosi che potenzialmente potrebbero generarsi e le spese di soccombenza a cui l'Ente potrebbe andare incontro, annullerebbe di fatto

l'effetto del maggior prelievo derivante dall'applicazione dei valori precedentemente adottati, esponendo nel contempo l'Ente ad applicazione di norme di dubbia legittimità qualora applicasse valori di aree edificabili che non tenessero conto di una diversa stima;

Vista la relazione e le schede estimative che costituiscono parte integrante del presente provvedimento, redatto dal Settore Pianificazione del Territorio e Antiabusivismo, Servizio Pianificazione Esecutiva e Monitoraggio, Ufficio competente alla predisposizione e redazione delle valutazioni estimative delle aree del Piano Particolareggiato di Fontanelle e dei comparti Settori 8 e 10, rimessa all'ente con nota prot. n. 186047 del 22 dicembre 2020 (**All. 2);**

Considerato che, alla base dell'attività di revisione dei valori delle aree di cui al punto precedente vi sono le stime effettuate da un ente pubblico: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ente creato dall'Agenzia delle Entrate con lo scopo precipuo di effettuare ricognizioni costanti sui valori immobiliari, e che quindi i valori base dai quali si è partiti sono certamente connotati da obiettività ed imparzialità;

Richiamati:
- la deliberazione di G.C. n. 533 dell'08.08.2019 con la quale è stata approvata la Macrostruttura dell'Ente e relativo funzionigramma, con decorrenza 16.09.2019;
- il decreto del Direttore Generale n. 2 del 08.08.2019 con il quale è stata approvata la Microstruttura dell'Ente e le relative declaratorie;
- la deliberazione di G.C. n. 534 del 08.08.2019 con la quale si è preso atto della Microstruttura dell'Ente;
- la deliberazione di C.C. n. 167 del 30.12.2019 di approvazione del Bilancio di previsione 2020/2022 – annualità 2020;
- la deliberazione di G.C. n. 35 del 31.01.2020 di approvazione del P.E.G. 2020/2022 e del Piano Performance 2020;
- il decreto sindacale n. 42/2019 del 13/09/2019 con il quale è stato attribuito al Dott. Andrea Ruggieri l'incarico di Dirigente del Settore Finanziario;

Visto l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000;
Vista la relazione allegata che costituisce parte integrante del presente provvedimento;
Visti i pareri espressi, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Dirigente del servizio interessato e dal Dirigente della Ragioneria, come da scheda allegata;

Con voto unanime favorevole, espresso nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Sulla base di quanto esposto nelle premesse, e per le motivazioni nelle stesse specificate, di approvare i nuovi valori, delle aree edificabili insistenti all'interno dei comparti/P.U.E. del P.P. Fontanelle e dei Settori 8 e 10 di riferimento, come da schema riepilogativo riportato (**All. 1**) per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree edificabili siti nel territorio comunale;

3. Di dare atto che i suddetti nuovi valori avranno decorrenza a far data dal 1° gennaio 2021;

4. Di dare atto altresì che le minori entrate lorde derivanti dal presente provvedimento quantificabili in € 100.000,00 circa saranno quasi completamente compensate da un lato da una minore evasione ai fini IMU e dall'altra dalla diminuzione di contenzioso tributario che vedrebbe certamente l'Ente soccombente.

5. Di notificare copia della presente alla società di riscossione "Adriatica Risorse S.p.A.".

Indi,

LA GIUNTA COMUNALE

Con separata votazione e con voto unanime palesemente espresso, nei modi e forme di legge, dichiara la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4 del d.lgs. n. 267 del 18. 08. 2000.

Del che si è redatto il presente verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come appresso.

Il Segretario Verbalizzante
Prof. Luigi Addario

IL SINDACO
Avv. Carlo Masci

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Gabriella Pollio