



COMUNE DI MISILMERI

Citta' Metropolitana di Palermo

Deliberazione della Giunta Comunale

Con Immediata Esecuzione

COPIA

N. 69 del registro

Data 1 agosto 2017

Oggetto: Approvazione relazione tecnico estimativa relativa ai valori di riferimento ai fini ICI e IMU, a far data dall'1.1.2009, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "D1" e "D2" del PRG.- Parziale rettifica della deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010.

L'anno duemiladiciassette il giorno uno del mese di agosto, alle ore 14:40 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	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
2) CORRENTI MATTEO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
3) FERRARO ELISABETTA	Vice Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
4) LO GERFO GIUSTO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
5) MINI' FILIPPO	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente

Assume la presidenza la dott.ssa Rosalia Stadarelli, nella qualità di 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

Città Metropolitana 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 ICI e IMU, a far data dall'1.1.2009, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "D1" e "D2" del PRG.- Parziale rettifica della deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010.-

Data: 25 luglio 2017

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

ciascuno secondo le rispettive competenze;

Premesso:

- (a) che con deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010, è stata approvata la 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;
- (b) che con tale deliberazione il valore delle zone territoriali omogenee "D1" e "D2" del PRG è stato determinato, alla data del 1° gennaio 2009, come segue:
 - zone "D1" euro 110,31 al metro quadrato
 - zone "D2" euro 61,44 al metro quadrato;
- (c) che con nota del 3.5.2017, prot.14001, recante "*Report sulle attività di redazione della Variante Generale al P.R.G. – Aprile 2017*" il funzionario responsabile dell'Area Urbanistica del Comune ha, tra l'altro, posto in evidenza alcune problematiche di tipo prettamente tecnico circa la mancata attuazione delle previsioni urbanistiche della zona territoriale omogenea "*D1 - Zona per insediamenti produttivi-centro anonario, direzionale e commerciale*" e "*D2 - Zona per insediamenti produttivi artigianali- piccolo industriale e commerciali*";

(d) che a seguito della ricezione per conoscenza della predetta nota, il funzionario responsabile dell'Area 8 Servizi tributari ha chiesto al funzionario responsabile dell'Area Urbanistica, con lettera dell'8.5.2017, prot. 14395, di chiarire, *“a tutela sia degli interessi della collettività amministrata che dei singoli contribuenti interessati, quali refluenze hanno in concreto, e con quale decorrenza, le problematiche inerenti la mancata attuazione delle zone “D1” e “D2” del PRG sul valore attribuito alle zone stesse ai fini ICI/IMU – ed applicati dall'anno d'imposta 2009 sino ad oggi – , con la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010”*;

Ciò premesso;

Vista la relazione in data 21.7.2017, prot. n.23040, acclusa al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con la quale il funzionario responsabile dell'Area Urbanistica del Comune, Arch. Giuseppe Lo Bocchiario, ha riscontrato la richiesta dell'Area Servizi tributari rideterminando al ribasso, a decorrere dall'1.1.2009, sulla base delle analitiche motivazioni di tipo tecnico-estimativo ivi riportate, i valori delle zone “D1” e “D2” del PRG, ai fini ICI/IMU, rispetto ai valori delle stesse zone definiti, pur essi alla data dell'1.1.2009, con la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010;

Ritenuto di provvedere alla formale approvazione della predetta relazione – condividendone sia i presupposti che le determinazioni conclusive – e di procedere, di conseguenza, alla parziale rettifica della deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010;

Considerato, come in parte rilevato anche dallo stesso funzionario responsabile dell'Area Urbanistica nell'allegata relazione, che la necessità di rivedere al ribasso i valori attribuiti alle zone “D1” e “D2” del PRG con la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010, scaturisce dalla duplice esigenza:

- di perseguire i basilari principi di equità fiscale e di 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...”*;
- di 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;

Propongono

1) Di approvare la relazione tecnico estimativa in data 21.7.2017, prot. n.23040, 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 Bocchiario, ha rideterminato al ribasso i valori delle zone “D1” e “D2” del PRG, ai fini ICI e IMU, a decorrere dall'1.1.2009;

2) Di rettificare parzialmente la deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010, sostituendo, con decorrenza 1.1.2009, i valori delle zone “D1” e “D2” del PRG indicati nella perizia acclusa alla stessa deliberazione e riportati al paragrafo (b) della superiore narrativa, con i nuovi valori indicati, distintamente per ciascuno anno, nella relazione tecnico estimativa di cui al precedente capoverso 1), approvata con il presente provvedimento;

3) Dare mandato all’Area Servizi tributari di procedere alla revisione delle posizioni tributarie dei soggetti passivi d’imposta interessati dal presente atto, provvedendo ad ogni conseguente adempimento necessario alla sua attuazione;

4) Munire la presente deliberazione della clausola di immediata esecutività, al fine di rendere subito efficaci i nuovi valori attribuiti alle zone del PRG in argomento.-

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, per le parti riguardanti gli aspetti urbanistici e di valutazione tecnico-estimativa.

Misilmeri, 25.07.2017

Il funzionario responsabile

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, 25.07.2017

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, 31.07.2017

Il funzionario responsabile dell'Area 2

Economico finanziaria

F.to: Dr.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 ICI e IMU, a far data dall'1.1.2009, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "D1" e "D2" del PRG.- Parziale rettifica della deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010», 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 Bocchiario, responsabile dell'area 4, in ordine alla regolarità tecnica;

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

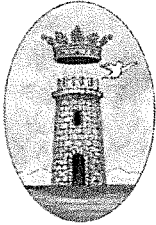
-dalla dott.ssa Bianca Fici, responsabile dell'area 2, in ordine alla regolarità contabile;

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 ICI e IMU, a far data dall'1.1.2009, delle aree edificabili ricadenti nelle zone "D1" e "D2" del PRG.- Parziale rettifica della deliberazione della Giunta comunale n.144 del 17.12.2010», 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.



COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

AREA 4 Urbanistica

091/8711322

www.comune.misilmeri.pa.it

Al Responsabile dell'Area 8
Servizi tributari
SEDE

e p.c.
Al Sindaco
SEDE

Oggetto: Riscontro a nota prot. n° 14395 del 08/05/2017 avente come oggetto *“Problematiche urbanistiche delle zone “D1” e “D2” del PRG, indicate nella nota dell’Area 4 del 3.5.2017, prot.14001.- Richiesta chiarimenti in ordine alla refluenza sul valore di tali zone ai fini ICI/IMU”*

In riscontro alla nota prot. n° 14395 del 08/05/2017 avente come oggetto *“Problematiche urbanistiche delle zone “D1” e “D2” del PRG, indicate nella nota dell’Area 4 del 3.5.2017, prot.14001.- Richiesta chiarimenti in ordine alla refluenza sul valore di tali zone ai fini IMU”* e ai diversi incontri intercorsi è innanzitutto necessario premettere che quanto è stato oggetto della suddetta nota prot. 14001 è frutto, come la S.V. rammenterà, di una ampia trattazione portata avanti tra questa Area 4 e l’Area 8 Tributi e che le argomentazioni esposte sono sempre state ampiamente condivise dalla S.V. e dall’Amministrazione Comunale nella persona del Sindaco.

Nel merito, l’oggetto di tale trattazione è la mancata attuazione delle previsioni di zona territoriale omogenea *“D1 - Zona per insediamenti produttivi-centro anonario, direzionale e commerciale”* e *“D2” - Zona per insediamenti produttivi artigianali- piccolo industriale e commerciali”* del vigente P.R.G., approvato con Decreto assessoriale nel 2006.

In entrambi i casi si tratta di due previsioni per le quali il PRG prescriveva una attuazione attraverso lo strumento delle Prescrizioni Esecutive (per quanto la P.P.E.E. “D1” non sia stata poi adottata) e in entrambi i casi si deve registrare il fallimento (per ragioni diverse e complesse) di tali previsioni.

Nella nota prot. 14001 sono state evidenziate alcune problematiche che, molto verosimilmente, hanno portato alla mancata attuazione delle due aree produttive che è utile qui richiamare:

- a) Condizioni di stato di fatto delle aree “D1” e “D2” e problematiche future
 - appare utile osservare che oggi l’area destinata a z.t.o. “D1” è al centro del fenomeno massivo e deleterio dell’abusivismo edilizio che ha interessato le contrade De Simone, Fondo Villa, Bona-Legno Verde che ha stravolto le antiche contrade agricole. Tale fenomeno si è sviluppato nell’ultimo quindicennio tanto da gravare sulle aree precedentemente previste a destinazione produttivo-commerciale in modo incisivo.
 - Al contempo, la concretizzazione di tale area produttiva era legata alla realizzazione di una nuova infrastruttura viaria di progetto che avrebbe dovuto costituire il collegamento tra i luoghi della D1 e l’abitato di Portella di Mare con il potenziamento della attuale via L20 e la realizzazione di un nuovo svincolo sulla SS 121. Tali infrastrutture non sono ad oggi state realizzate. In sintesi, per una serie di fatti urbanistici non concretizzati successivamente all’adozione del PRG, l’attuabilità al presente della “D1” appare di grande problematicità.

- Discorso analogo va fatto per la previsione di z.to. "D2", riguardante aree ricomprese, prima della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio entro la Prescrizione Esecutiva "D2-Don Cola", cui collocazione, a margine della SS 121 Pa-Ag, era giustificata dal PRG solo con la prevista (ma mai realizzata) costruzione del nuovo svincolo ANAS di contrada Rigano sulla SS 121. Oggi, facendo un bilancio, possiamo osservare le conseguenze di tale mancata realizzazione dell'infrastruttura stradale.

Tutto ciò premesso, in linea con la costante giurisprudenza (cfr. Corte di Cassazione a sezioni unite del 28/09/2006, n. 25506) e con le valutazioni già condivise con l'Area 8 Tributi e con l'amministrazione, con la presente nota si formalizzano le modalità con le quali la stima ex Delibera di G. C. n° 144 del 2010 in merito alle z.t.o. D1 e D2 può essere rivista, introducendo "elementi di valutazione al ribasso" anche in ragione dell'indeterminatezza della data di realizzazione di quelle infrastrutture che erano solo preventivamente annunciate nel P.R.G. ma prive di una diretta esecutività, nella necessità di quantificare la riduzione del valore dei terreni sul quale grava questo stato di edificabilità "differita" nel tempo.

A – Calcolo valore aree z.t.o. "D1"

1) l'anno di riferimento della stima ex Delibera di G. C. n° 144 è il 2009. Se oggi (2017) le infrastrutture viarie necessarie a servizio delle Z.T.O. D1 fossero già esistenti (attuazione del previsto svincolo ANAS sulla SS. 121 o tramite una soluzione viaria alternativa di competenza esclusivamente comunale) e fossero già state ultimate le attività di controllo/regolarizzazione/demolizione degli immobili abusivamente realizzati in detta area, nel calcolare il valore unitario dell'area (rif. "Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D1") sarebbe opportuno aggiungere ai 3 anni previsti come periodo necessario alla trasformazione gli anni già trascorsi per un totale di 11 anni ed un risultato di:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{139.285,71}{1,82}$$

= 76,73 €/mq con un abbassamento iniziale rispetto al valore ex Delibera n° 144/2009 del 30,44 %

2) Nella realtà le infrastrutture più sopra descritte sono ancora solo previste nel P.R.G. e, valutando i tempi necessari si è scelto un'orizzonte temporale minimo di ulteriori 15 anni a partire da oggi per la realizzazione delle infrastrutture viarie necessarie (svincolo ANAS o in alternativa differente soluzione di competenza esclusivamente comunale: redazione dei progetti esecutivi, attività di esproprio delle aree ancora di proprietà privata, tempi materiali di realizzazione delle opere ecc.) che, sommati agli 8 anni già trascorsi e ai 3 anni previsti dalla normativa per la validità di una concessione edilizia hanno fornito un valore che possiamo complessivamente formulare in 25 anni (anno di riferimento 2009). In questo modo il valore unitario dell'area che si ottiene è:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{139.285,71}{3,49}$$

= 39,89 €/mq con un abbassamento iniziale rispetto al valore ex Delibera n° 144/2009 del 63,83%

In conclusione, a parere di questo ufficio l'orizzonte temporale di 25 anni a partire dal 2009 consente di trovare una misura più equilibrata e giustificabile per tenere conto della condizione di "edificabilità differita" che grava sui terreni ricadenti in z.t.o. "D1" in oggetto.

B – Calcolo valore aree z.t.o. "D2"

1) Analogamente a quanto operato per la z.t.o. "D1" si può procedere per la z.t.o. "D2" ipotizzando in prima istanza che oggi sia già realizzato lo svincolo ANAS di contrada Rigano o, in alternativa, una altra infrastruttura viaria di competenza esclusivamente comunale. Nel calcolare il valore unitario dell'area (rif. "Stima secondo il metodo del costo di trasformazione zone D2") sarebbe opportuno aggiungere ai 3 anni previsti come periodo necessario alla trasformazione gli anni già trascorsi per un totale di 11 anni ed un risultato di:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{77.571,43}{1,82}$$

= 42,73 €/mq con un abbassamento iniziale rispetto al valore ex Delibera n° 144/2009 del 30,45%

2) Nella realtà le infrastrutture più sopra descritte sono ancora solo previste nel P.R.G. e, valutando i tempi necessari si è scelto un'orizzonte temporale minimo di ulteriori 15 anni a partire da oggi (svincolo ANAS o in alternativa differente soluzione di competenza esclusivamente comunale: redazione dei progetti esecutivi, tempi materiali di realizzazione delle opere ecc.) che, sommati agli anni già trascorsi e ai 3 anni previsti dalla normativa per la validità di una concessione edilizia hanno fornito un valore che possiamo complessivamente formulare in 25 anni. In questo modo il valore unitario dell'area che si ottiene è:

$$\frac{[RI - (RI \times U)] - (CC + CP + CO)}{Oa + (1+r)^n} = \frac{77.571,43}{3,49}$$

= 22,22 €/mq con un abbassamento rispetto al valore normale del 63,83%

Conclusioni

In maniera analoga e per comparazione, per gli accertamenti sulle z.t.o. "D1" e "D2" riferiti agli anni successivi al 2009 si può individuare l'orizzonte temporale di riferimento sottraendo gli anni di differenza:

Aree in Z.T.O "D1"

anno	orizzonte temporale (ritardo)	valore unitario dell'area	abbassamento % rispetto alla Delibera n° 144/2009
2009	25	€ 39,89	63,83%
2010	24	€ 41,83	62,08%
2011	23	€ 43,85	60,25%
2012	22	€ 45,96	58,33%

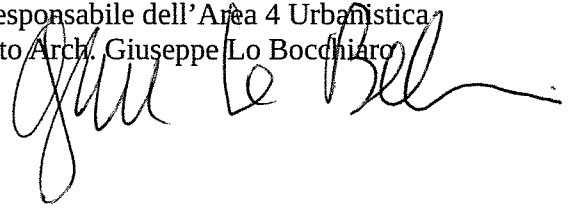
2013	21	€ 48,18	56,32%
2014	20	€ 50,50	54,22%
2015	19	€ 52,92	52,03%
2016	18	€ 55,46	49,73%
2017	17	€ 58,11	47,32%
2018	16	€ 60,88	44,81 %
2019	15	€ 63,78	42,18 %
2020	14	€ 66,81	39,44 %
2021	13	€ 69,97	36,57 %
2022	12	€ 73,28	33,57 %
2023	11	€ 76,73	30,44 %
2024	10	€ 80,33	27,18 %
2025	9	€ 84,09	23,77 %
2026	8	€ 88,02	20,21 %
2027	7	€ 92,11	16,50 %
2028	6	€ 96,39	12,62 %
2029	5	€ 100,84	8,59 %
2030	4	€ 105,48	4,38 %
2031	3	€ 110,31	0,00 %

Aree in Z.T.O "D2"

anno	orizzonte temporale (ritardo)	valore unitario dell'area	abbassamento % rispetto alla Delibera n° 144/2009
2009	25	€ 22,22	63,83%
2010	24	€ 23,29	62,08%
2011	23	€ 24,42	60,25%
2012	22	€ 25,60	58,33%
2013	21	€ 26,83	56,32%
2014	20	€ 28,12	54,22%
2015	19	€ 29,47	52,03%
2016	18	€ 30,89	49,73%
2017	17	€ 32,36	47,32%
2018	16	€ 33,91	44,81 %
2019	15	€ 35,52	42,18 %
2020	14	€ 37,21	39,44 %
2021	13	€ 38,97	36,57 %
2022	12	€ 40,81	33,57 %
2023	11	€ 42,73	30,44 %
2024	10	€ 44,74	27,18 %
2025	9	€ 46,83	23,77 %
2026	8	€ 49,02	20,21 %
2027	7	€ 51,30	16,50 %

2028	6	€ 53,68	12,62 %
2029	5	€ 56,16	8,59 %
2030	4	€ 58,74	4,38 %
2031	3	€ 61,44	0,00 %

Il Responsabile dell'Area 4 Urbanistica
f.to Arch. Giuseppe Lo Bocchiaro



Letto, approvato e sottoscritto.-

IL SINDACO
F.to: dott.ssa Rosalia Stadarelli

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to: avv. Elisabetta Ferraro

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, li 01/08/2017

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

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo
Dalla residenza municipale, li 01/08/2017

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Affissa all'albo pretorio on line dal 01/08/2017 al 16/08/2017
nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015"
Defissa il 17/08/2017

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 01/08/2017, senza opposizioni o reclami, nonché nella sezione "Pubblicazione L.r.11/2015".

Misilmeri, li

IL SEGRETARIO GENERALE