



ORIGINALE

# COMUNE DI SANTA CESAREA TERME

*Provincia di Lecce*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 53 del 28-09-2017

**Oggetto: Valori aree fabbricabili del territorio del Comune di Santa Cesarea Terme. Determinazioni.**

L'anno duemiladiciassette il giorno ventotto del mese di settembre alle ore 17:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

<b>BLEVE PASQUALE</b>	<b>P</b>	<b>GIUNCO ANTONIO</b>	<b>P</b>
<b>CRISTIANO MASSIMILIANO</b>	<b>P</b>	<b>DAMIANO SALVATORE</b>	<b>P</b>
<b>DE NOTARPIETRO SERGIO</b>	<b>P</b>	<b>CRETI' DANIELE</b>	<b>A</b>
<b>MAGGIO GIUSEPPE</b>	<b>P</b>	<b>BONO SERGIO</b>	<b>A</b>

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Signor BLEVE PASQUALE in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Dr.ssa Aprile Graziana.

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' Tecnica**

Data: 26-09-2017

Il Responsabile del servizio  
**PISANO' FRANCESCA**

PARERE: Visto in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data: 26-09-2017

Il Responsabile del servizio  
**Guida Lucio Paolo**

Introduce l'argomento all'Odg il Sindaco Presidente;

Interviene il Consigliere di maggioranza sig. Sergio De Notarpietro il quale esprime forti perplessità sulla proposta in oggetto, afferma che crea confusione, non condivide la forbice dei valori e ritiene che sarebbe stato corretto esprimere un valore unico;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Visti:

- Il regolamento comunale ICI aggiornato con atto di C.C. nr. 7 del 29/01/2008;
- Il regolamento comunale IMU approvato con atto di C.C. nr. 23 del 22/05/2014;

Richiamate le seguenti delibere di G.C.:

- Nr. 195 del 12.12.2008 ad oggetto: “valori ici aree edificabili”, per il periodo dal 1/1/2009 al 31/12/2011;
- Nr. 6 del 16.02.2012 ad oggetto: “aggiornamento dei valori venali delle aree fabbricabili in comune commercio anno 2012”, per il periodo dal 1/1/2012 al 31/12/2016;
- Nr. 32 del 21.03.2017 ad oggetto: “determinazione valore venale di riferimento delle aree edificabili ai fini dell’imposta municipale propria anno 2017”, per il periodo dal 1/1/2017;

### Premesso che:

- L’art. 59 comma 1 lett. g del d.lgs. nr 446/1997 ha previsto la facoltà per i comuni nell’ambito dell’autonomia regolamentare di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della delimitazione del potere di accertamento del Comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati a ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso;
- I Comuni hanno il potere (ma non il dovere) di approvare dei valori di riferimento ai fini ici e oggi Imu per le aree fabbricabili. L’opportunità di tale determinazione deriva dalla circostanza che la loro base imponibile è pari al valore di ciascun anno. Trattandosi di una grandezza di non agevole quantificazione, i contribuenti potrebbero trovarsi in difficoltà;
- Il Comune di Santa Cesarea Terme, al fine di evitare difficoltà per i cittadini, ha adottato le innanzi richiamate delibere di G.C. , le quali, per la determinazione dei valori hanno utilizzato il criterio di stima di cui all’art. 5 comma 5 del d.lgs. nr 504/1992, il quale recita: “Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;

**Considerate** le risultanze emerse all'esito della attività gestionale del tributo ici, imu (e tasi), con particolare riferimento a:

- esame delle perizie di parte pervenute a corredo delle istanze in autotutela;
- riscontri pervenuti agli inviti al contraddittorio;
- ricorsi presentati in Commissione Tributaria Provinciale, in caso di mancato accordo in mediazione tributaria (cfr. art. 17bis d.lgs. nr 546/1992);
- delle controperizie dell’ufficio tecnico urbanistico;
- colloqui di mediazione tributaria obbligatoria ai sensi dell’art.17bis del d.lgs. nr. 546/1992;

**Preso atto** dell’evolversi della giurisprudenza come riassunta nella sentenza della Cass. Nr. 15691 del 23/06/2017, in cui, confermando l’annullamento di un avviso di accertamento ici,

è stato rilevato che il terreno assoggettato ad imposta non meritava la qualificazione di area edificabile solo perché inserito nel PRG adottato dal Comune, in quanto la potenzialità edificatoria a scopi privati era inesistente essendo l'area destinata ad essere utilizzata come parcheggi, sede stradale, servizi parascolastici e allo stato poteva essere utilizzata solo a scopi agricoli, cosicché l'appetibilità economica del terreno e la sua valutazione commerciale risultavano di fatto azzerate dai vincoli gravanti sul bene e lo rendevano difficilmente collocabile sul mercato ad un valore venale che non fosse pari a quello agricolo;

**Ritenuto**, pertanto, sulla base di quanto innanzi, di rivisitare la formulazione del valore delle aree fabbricabili di riferimento, già determinate con le succitate delibere di G.C. nr. 195/20018, 6/2012 e 32/2017, al fine di rendere più confacenti alla reale situazione di mercato i valori di riferimento per i cittadini e nel contempo impartire disposizioni di indirizzo per conformare l'azione amministrativa ai principi di sana e corretta gestione amministrativa nel rispetto dello Statuto del contribuente di cui alla L. nr. 212/2000;

**Ricordato che:**

- La Cassazione, in materia di aree fabbricabili, ha affermato in particolare che i criteri di valutazione “costituiscono esclusivamente una base per orientare l'esercizio del potere discrezionale dell'amministrazione a fronte del quale il contribuente che intende contestare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrarne l'incongruità” (cfr. sent. 21764/2009 e 16700/2007);
- Secondo la Suprema Corte si tratta di presunzioni semplici, idonee a invertire l'onere della prova;
- I valori stimati sono meramente indicativi e non impongono all'amministrazione comunale di restituire il tributo versato in misura superiore al dovuto (cfr Ctp Roma, sent. 12192/2017);

**Tenuto conto che:**

- È legittima la determinazione di un valore ad un'annualità successiva poi parametrato al primo gennaio di ciascun anno di imposta precedente, previa devalutazione (cfr. Cass. Sent. 16469/2016);
- La delibera del valore delle aree edificabili per zone omogenee con riferimento al valore venale in comune commercio, non si sottrae al principio di irretroattività e non viola i principi dello Statuto del Contribuente (cfr. Cass. Ord. 13567/2017);

**Visto** l'allegato prospetto di determinazione e autolimitazione (per le attività di accertamento e mediazione tributaria) dei valori delle aree fabbricabili insistenti nel Comune di Santa Cesarea Terme predisposto tenendo conto:

- non solo delle circostanze menzionate all'art. 5 comma 5 del d.lgs. nr 504/199, ovvero avuto 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;
- ma anche della compressione della potenzialità edificatoria a scopi privati (cfr Cassazione n. 15691/2017) che ha inciso sulla 'appetibilità economica del terreno e, dunque, sulla sua valutazione commerciale risultante di fatto azzerata dai vincoli gravanti sul bene, in conseguenza della entrata in vigore del PPTR approvato con DGR n.176 DEL 16.02.2015;

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale sul sistema dei controlli interni, attestata la legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sotto il profilo del rispetto della normativa di riferimento, delle regole di procedura, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché di buona amministrazione;

**Acquisito** il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 267/2000 ed il parere favorevole del revisore dei conti *ex* art. 239, comma 1, lett. *b*), n. 7, D.Lgs. n. 267/2000;

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

Visto il D.Lgs 118/2011;

Visto il vigente regolamento comunale in materia di entrate;

Visto lo Statuto comunale;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con voti **FAVOREVOLI 05 / CONTRARI 01 (S. De Notarpietro)**, espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

- 1) Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- 2) Di prendere atto delle circostanze menzionate dall'art. 5 comma 5 del d.lgs. nr 504/199 nonchè dell'evoluzione giurisprudenziale cristallizzata, in ultima, nella sentenza della cassazione n. 15691/2017) e, per l'effetto, rideterminare per l'anno 2017 (01.01.2017) il valore venale delle aree fabbricabili presenti nel Comune di Santa Cesarea Terme, a parziale rettifica della delibera di G.C. nr. 32 del 21.03.2017, come risultanti dall'allegato prospetto, nei limiti di cui al presente deliberato;
- 3) Di stabilire quale valore di autolimitazione per le attività di accertamento e mediazione tributaria, i valori così come risultanti dall'allegato prospetto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Inoltre, rappresentata l'urgenza di provvedere,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con **FAVOREVOLI 05 / CONTRARI 01 (S. De Notarpietro)**, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare l'atto immediatamente eseguibile a termine dell'art. 134 comma 4° del T.U. D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

Il Presidente  
BLEVE PASQUALE

Il Segretario Comunale  
Aprile Graziana

---

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della sua stesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.

Lì

Il Segretario Comunale  
Aprile Graziana

*Ultima pagina delibere originali immediatamente eseguibili*

---

### INVIO DELLA DELIBERAZIONE

ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125  
del D.Lgs. 267/2000

---

### ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

### A T T E S T A

-che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

Dichiarazione di immediata eseguibilità (art. 134, c.4 del D.Lgs. 267/2000);

Decorrenza gg. 10 dall'inizio della pubblicazione.

SANTA CESAREA TERME, lì

Il Segretario Comunale  
Aprile Graziana