



COMUNE DI SANT'ANGELO DI BROLO

PROVINCIA DI MESSINA

C.A.P. 98060

C.F. 00108980830

Reg. N° 239 del 21 DIC. 2012

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	<i>VALORI DI MERCATO AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI - I.C.I. APPROVAZIONE RELAZIONE DI STIMA E SCHEMA REGOLAMENTO.</i>
-----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno **duemiladodici**, il giorno **ventuno** del mese di **dicembre** con inizio alle ore **13,30** nella sala delle adunanze della sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone seguenti:

N.	Cognome e Nome		Pres.	Ass.
1	CARUSO Basilio	Sindaco – Presidente	x	
2	GERMANELLI Tindaro	Vice Sindaco	x	
3	GAGLIO Francesco	Assessore	x	
4	PALMERI Salvatore Giuseppe	Assessore	x	
5	SAITTA Alberto	Assessore	x	

Con la partecipazione del Segretario Comunale D.ssa Nina SPICCIA

Il Presidente constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

PROPOSTA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Registro Generale
proposte 232/2012

AREA URBANISTICA E INFRASTRUTTURE

Nr. Ord. della proposta 37 del 20/12/2012

OGGETTO : VALORI DI MERCATO AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI - I.C.I. .
APPROVAZIONE RELAZIONE DI STIMA E SCHEMA REGOLAMENTO.

PREMESSO:

- Che è compito dell'Amministrazione Comunale promuovere ogni iniziativa di perequazione delle entrate fiscali;
- Che l'Imposta Comunale sugli Immobili va ripartita, in base alla normativa vigente, su tutti i soggetti passivi;
- Che il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 contiene all'art. 2, comma 1, lett. b) la definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I. e all'art. 5, commi 5 e 6 fissa i criteri di determinazione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le medesime aree fabbricabili;
- Che in base alla predetta normativa di riferimento, il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

CONSIDERATO:

- Che il Comune di Sant'Angelo di Brolo si è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Siciliana, con Decreto Dir. N. 324 del 22/4/2005, pubblicato sulla GURS del 3/6/05, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978;
- Che l'approvazione del P.R.G. ha ampliato e modificato in parte le aree fabbricabili del territorio comunale di Sant'Angelo di Brolo, rispetto al Programma di Fabbricazione del tempo, comportando direttamente un immediato aumento delle risorse finanziarie di questo Ente;
- Che per le aree divenute fiscalmente rilevanti ai fini ICI si deve provvedere alla notifica del mutamento della natura fiscale ai sensi di legge;

VISTO la relazione di stima e relativa tabella dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili per gli anni pregressi, dal 2005 al 2011, redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica;

DATO ATTO che con la stessa Relazione di Stima vengono confermati i valori medi di mercato ai fini del versamento dell'imposta per l'anno in corso.

VISTO il regolamento in materia di imposta Comunale sugli Immobili, (ICI) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 30.03.1999 ;

VISTO lo schema di regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobile delle aree edificabili, predisposto dall'Area Urbanistica e Infrastrutture;

VISTO l'art. 2, comma 1, lett. b) e all'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504;

VISTO il vigente O.A.EE.LL. in Sicilia;

SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1. Di approvare la relazione di stima e relativa tabella dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili per gli anni pregressi, dal 2005 al 2011, redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica, tesa a determinare i valori medi di mercato ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini ICI, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di approvare lo Schema di Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobile delle Aree Fabbricabili, predisposto dall'Area Urbanistica e Infrastrutture;
3. Dare atto che il valore impositivo ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
4. Di determinare i valori medi di mercato delle aree edificabili da assumere a riferimento per gli accertamenti ai fini I.C.I. secondo quanto indicato nella Tabella dei valori medi di mercato riportata nella Relazione di Stima allegata alla presente deliberazione, per formarne parte integrante e sostanziale, unitamente allo Schema di Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobile delle Aree Fabbricabili;
5. Di considerare tali valori applicabili ai fini I.C.I. a partire dalla data del 26 aprile 2005, data di notifica del decreto di approvazione del P.R.G. dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto Dir. N. 324 del 22/4/2005, e fino all'anno 2011;
6. Di confermare tali valori applicabili ai fini I.C.I. per l'anno in corso.
7. Pubblicare la presente delibera nei modi di legge;

Il Responsabile dell'Istruttoria

Il Proponente



**Area
Urbanistica e Infrastrutture**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
PER LE ANNUALITA' PREGRESSE ANNI 2005 / 2011
E PER L'ANNO IN CORSO**

INTRODUZIONE

La presente relazione è redatta allo scopo di individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

L'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., definisce **area fabbricabile** "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dal successivo art. 5, comma 5, del succitato D.Lgs., la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio del l'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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."

Inoltre, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss.mm. e ii., la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, dunque, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali assegnati dagli uffici competenti (Agenzia del Territorio) tali da costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta.

La normativa sopra richiamata, tuttavia, contiene dei criteri che consentono di giungere in maniera puntuale alla individuazione di valori venali delle aree fabbricabili rispondenti alla reale situazione del mercato immobiliare. Sulla base di tali criteri devono operare i comuni per individuare e rendere noti i valori di mercato delle aree fabbricabili, con un duplice scopo:

a) quale strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso e per gli anni successivi, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;

b) quale strumento di controllo per l'Ufficio Tributi, allo scopo di procedere all'accertamento dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili per le annualità pregresse;

In questa sede verrà affrontato solo l'aspetto relativo ai valori delle annualità pregresse.

Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per individuare i valori di mercato delle aree fabbricabili relativi alle annualità 2005 / 2011.

METODOLOGIA OPERATIVA

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione della presente relazione si è tenuto conto dei criteri sopra indicati e si sono adottate le metodologie operative e i sistemi di valutazione più idonei per fornire dei corretti valori di mercato delle aree fabbricabili.

PIANO REGOLATORE GENERALE

Il territorio del Comune di Sant'Angelo di Brolo si estende per una superficie di Kmq. 30,23 ed è caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali civili e rurali, artigianali di produzione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti tipici locali.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, rivenienti dalla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee del P.R.G. e più precisamente:

1 - Zone Residenziali

- 1.1 Zona territoriale omogenea "A" di carattere storico-ambientale;
- 1.2 Zona territoriale omogenea "Bo" edilizia esistente da mantenere;
- 1.3 Zone territoriali omogenee di completamento urbano, "B" ;
- 1.4 Zona territoriale omogenea "C" di espansione urbana;
- 1.5 Zona territoriale omogenea "Ci" per la villeggiatura;
- 1.6 Zona territoriale omogenea Cta per strutture a carattere turistico alberghiero.

2 - Zone Produttive

- 2.1 Zona territoriale Omogenea "D1" - Artigianale.

3 - Zone di Verde Agricolo

- 3.1 Zone "E" di verde agricolo.

4 - Zona F delle Attrezzature

Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico quali: attrezzature scolastiche, assistenziali, culturali, servizi istituzionali, sanitarie, parcheggi, verde, gioco, sport, etc., nel rispetto dei relativi simboli risultanti dalla cartografia di piano.

CRITERI DI VALUTAZIONE

La presente relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Sant'Angelo di Brolo, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto evidenziato all'art. 3 del regolamento comunale in materia di imposta comunale sugli immobili (ICI), ove viene chiaramente precisato che "*per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti nel Comune*", ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, e quindi l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale.

Inoltre è da tenere presente che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo.

Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato).

Tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio, valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G..

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta idonea per risolvere il giudizio di stima, è anche importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- a) metodo sintetico comparativo,
- b) metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo invece è applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Nel presente elaborato si è fatto riferimento al metodo sintetico comparativo in quanto si può fare riferimento a prezzi storici, certi e recenti, relativi a beni di tali caratteristiche.

SUDDIVISIONE TERRITORIALE

Per acquisire tutti gli elementi necessari per giungere alla corretta valutazione delle aree in argomento, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Angelo di Brolo, analizzando i parametri costituenti le Norme Tecniche di Attuazione ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Inoltre, sono state assunte tutte le informazioni in merito alle varie realtà immobiliari del territorio comunale, sia in relazione allo sviluppo edificatorio raggiunto che al grado di appetibilità palesato dal mercato.

Per la suddivisione in zone si è operata tale distinzione:

zona centrale: comprendente tutto il centro storico urbano e adiacente ad esso;

zona semicentrale: comprendente le zone prossime al centro storico urbano: S.Carlo, S.Michele – Pantano Alto e Pozzo Danile;

zona periferica: comprendenti :

- tutte le contrade attraversate dalla Strada Provinciale 141 "Piraino – S. Angelo" da Piano Croce al Centro Urbano;
- tutte le contrade attraversate dalla Strada Provinciale 140 "S. Angelo – Fondachello" dal Centro Urbano a S. Silvestro,
- le contrade S. Silvestro, Pietre Lunghe, S. Biagio, Contura, Irianni, Monte Calvo, Zifrò e/o S. Rosalia, Spezzina, S. Venera, Maddalena, Cancellò, Cavallo Pastorio, Scarapullì, S. Domenica, Fonte ed altre.

STIMA SINTETICA PER CONFRONTO

Detto criterio di stima si articola nella comparazione tra le aree da stimare ed altri terreni, individuati come "elementi di confronto", che sono stati oggetto di recenti compravendite o valutazioni e dei quali sono quindi noti i valori di mercato, aventi analoghe caratteristiche e destinazione d'uso, assumendo per tutti come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie.

Per le aree edificate site nel centro storico, nei casi in cui siano soggette al pagamento dell'imposta (ad es. per il recupero edilizio), stante l'impossibilità di reperire prezzi e dati storici di mercato a causa della mancanza di contrattazioni di specie, e, considerando inoltre che non è possibile pervenire ad un giudizio di stima attraverso un metodo analitico basato sul valore di trasformazione, a causa della estrema varietà della densità edificatoria all'interno della zona in esame, si ritiene di poter esprimere valutazione richiesta in termini di incidenza del costo dell'area sul valore del fabbricato finito/ristrutturato realizzabile sul lotto di volta in volta da stimare.

Tale incidenza è stata stimata nel 15% del prezzo unitario cui possono essere venduti gli edifici dell'area stessa, stimato sulla base del valore di mercato delle quotazioni immobiliari, pari al prezzo medio di € 250/mq. (€ 100,00 / 400,00) ;

Relativamente alle altre aree si è fatto riferimento ad atti di compravendita tra privati registrati (valori dichiarati e accertati);

Si riporta la "TABELLA DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE OMOGENEE" in cui i dati sono suddivisi per ubicazione con riferimento alle "Aree omogenee" (come derivanti dalla suddivisione del territorio effettuata).

I valori riportati nelle tabelle sono relativi sia a terreni già urbanizzati e pronti per l'edificazione, sia a terreni da urbanizzare.

TABELLA DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE OMOGENEE

	Destinazione Urbanistica	Centrale	Semicentrale	Periferica
1.1	Zona territoriale omogenea "A" di carattere storico-ambientale;	€. 30,00 / mq.		€. 30,00 / mq.
1.2	Zona territoriale omogenea "Bo" edilizia esistente da mantenere;			€. 25,00 / mq.
1.3	Zone territoriali omogenee di completamento urbano, "B" ;	€. 50,00 / mq.	€. 50,00 / mq.	€. 20,00 / mq.
1.4	Zona territoriale omogenea "C" di espansione urbana;	€. 40,00 / mq.	€. 40,00 / mq.	€. 30,00 / mq.
1.5	Zona territoriale omogenea "C1" per la villeggiatura;		€. 30,00 / mq.	€. 20,00 / mq.
1.6	Zona territoriale omogenea Cta per strutture a carattere turistico - alberghiero;			€. 20,00 / mq.
2.1	Zona territoriale Omogenea "D1" - Artigianale;			€. 15,00 / mq.
3	Zone di Verde Agricolo;	€. 0,00 / mq.	€. 0,00 / mq.	€. 0,00 / mq.
4	Zona F delle Attrezzature.	€. 20,00 / mq.	€. 18,00 / mq.	€. 15,00 / mq.

La suddetta tabella dei valori medi di mercato delle area fabbricabili da applicarsi secondo quanto prescritto nel regolamento in materia di imposta Comunale sugli Immobili, (ICI) approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 30.03.1999 .

Non si determinano i valori delle zone " D1 e F " per l'anno 2011, in quanto i vincoli preordinati all'esproprio, della durata di cinque anni, sono decaduti il 26 aprile 2005, data di notifica del decreto di approvazione del P.R.G., approvato dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto Dir. N. 324 del 22/4/2005, come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 327/2001 "T.U. sulle Espropriazione", in vigore nella Regione Sicilia dal 30 giugno 2003, pertanto le stesse aree sono divenute "zone bianche" sottoposte al regime di cui all'art. 4 ultimo comma della Legge n.10/1977 recepito con la l'art. 1 della L.R. 65/81, fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, "l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile" e pertanto, dette zone vengono assimilate a quelle della ZONE AGRICOLE .

I suddetti valori medi di mercato vengono confermati ai fini del versamento dell'imposta per l'anno in corso.

Sant'Angelo di Brolo, lì **05 dicembre 2012**



IL RESPONSABILE DELL'AREA
(Geom. Carmelo CERAOLO)

**COMUNE DI
SANT'ANGELO DI BROLO**



**Area
Urbanistica e Infrastrutture**

**S C H E M A
REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
DELLE AREE FABBRICABILI**

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n° _____ del _____.

Art. 1
POTESTA' REGOLAMENTARE

1. L'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997 ha attribuito ai comuni potestà regolamentare generale delle proprie entrate, anche di natura tributaria.
2. Il presente regolamento è emanato nel rispetto della normativa sopra richiamata.
3. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni generali di legge vigenti per l'applicazione dell'imposta I.C.I. e relative attività d'accertamento, riscossione, sanzioni, agevolazioni e contenzioso.

Art. 2
FINALITA'

1. Il Regolamento determina e disciplina le modalità d'applicazione dell' Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nello strumento urbanistico.
2. Il Regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia d'applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

Art. 3
DEFINIZIONI

1. Per area edificabile, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici vigenti generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive d'edificazione.
2. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita dall'art. 2 comma 1, lettera b, del Decreto Legislativo n. 504/1992 è sufficiente la previsione di tale caratteristica nello strumento urbanistico vigente, dal momento in cui questo risulta definitivamente approvato ed esecutivo.
3. Le aree fabbricabili acquistano natura edificatoria solo in presenza dello strumento urbanistico già perfezionato.
4. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole dell'attuale vigente Piano Regolatore Generale.
5. Le aree edificabili si dividono in due tipi:
 - ✓ i comparti e i lotti non ancora edificati;
 - ✓ i comparti e i lotti parzialmente edificati.

Art. 4
PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 Decreto Legislativo 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore medio delle aree è quello determinato nella relazione di stima redatta dall'Area Urbanistica e Infrastrutture, approvata con Delibera di G.M. n° ____ del _____, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 15.

Art. 5
AREE EDIFICABILI CHE RICHIEDONO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le aree edificabili di cui allo strumento urbanistico vigente che necessitano di piano di lottizzazione acquistano il pieno Ius edificandi solo dopo l'approvazione del piano di lottizzazione, da parte del Consiglio Comunale.

Art.6
FONDI INTERCLUSI

1. Non costituisce area edificabile il lotto di terreno che per la sua dimensione, conformazione fisica, e non essendo accorpabile ad altri lotti confinanti poiché racchiuso dall'esistente edificazione con aree asservite e dalle superficie di terreno destinate a strade pubbliche o private o ad altri spazi di uso pubblico, non consente di fatto l'edificazione di alcun tipo di fabbricato.
2. Non è considerato in ogni caso fabbricabile il lotto di terreno di superficie fino a mq. 100, salvo il caso in cui sul medesimo è possibile il rilascio della concessione edilizia ad edificare.
3. Non trovano applicazione le norme di cui ai precedenti commi 1 e 2 nelle condizioni in cui il lotto intercluso può essere trasferito ai confinanti i quali potrebbero utilizzarlo ai fini edificatori.
4. L'ufficio tecnico comunale, dovrà attestare se l'area è fabbricabile; il contribuente potrà controdedurre comunicando le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima e sulle stesse, l'UTC determinerà l'aumento o la riduzione del valore dell'area.

Art.7
AREE ASSERVITE AL FABBRICATO

Le aree che risultano asservite al fabbricato mediante formale atto di asservimento e le pertinenze del fabbricato ai sensi dell'art. 2 comma 1, lettera a) del D.Lgs n. 504/1992, non sono considerate edificabili.

Art.8
COME SI OTTIENE L'AREA EDIFICABILE

L'area edificabile si ottiene dall'area totale della proprietà (o lotti) considerata detraendo le porzioni che, per vincoli dello strumento urbanistico o per legge, sono sottratte all'uso edilizio poiché destinate a strade e relative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, o ad altri usi di interesse generale da cedere al Comune.

Art.9
AREE CONSIDERATE NON FABBRICABILI

Le aree utilizzate per attività agro-silvo-pastorali non sono considerate fabbricabili ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera b del D.Lgs n. 504/92 alle seguenti condizioni:

- a) in ottemperanza alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 58 D.Lgs. 446/1997, il soggetto passivo dell'I.C.I. deve essere coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale, da comprovare con idonea documentazione;
- b) la quantità e qualità di lavoro effettivamente dedicate all'attività agricola da parte del soggetto passivo dell'imposta e del proprio nucleo familiare, se costituito, deve comportare un reddito superiore al 50% del reddito lordo totale prodotto nell'anno precedente ai fini delle Imposte Dirette.

Il soggetto passivo dell'imposta, trovandosi nelle condizioni di cui sopra, dovrà inoltrare richiesta dell'agevolazione al Comune, entro il mese di Giugno dell'anno di competenza.

Art.10
VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell'abitato, vincoli idrogeologici, rispetto di grandi attrezzature, parco privato, tutela dei corsi d'acqua, servitù paesaggistici, vincoli archeologici, distanza dal bosco naturale e dai corsi d'acqua.

Art.11

RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ DI AREE

1. Per le aree divenute non edificabili a seguito di mutati strumenti urbanistici, si concede il rimborso degli ultimi cinque anni della maggiore somma versata tra l'imposta dovuta in base al valore calcolato ai sensi del comma 7 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 e l'imposta dichiarata, dovuta e versata sul valore determinato ai sensi del comma 5 dell'art. 5 della stessa legge, quale area edificabile.
2. Condizione indispensabile per il rimborso è che non sia iniziata opera alcuna di qualsiasi natura sulle aree interessate.

Art.12

POSSIBILITÀ EFFETTIVA DI EDIFICAZIONE

1. L'area è pienamente edificabile quando non occorre il preventivo piano di lottizzazione.
2. La possibilità effettiva di edificazione è data dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno, dalla sua natura morfologica, dalla sua conformazione fisica.
3. Nel caso di cui al comma 2, il soggetto passivo dell'imposta, dovrà fare conoscere al Comune le condizioni di non edificabilità del proprio terreno.
4. Il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico Comunale competente, su richiesta del contribuente, attesta, entro 30 giorni, se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera " b " del D.Lgs. n. 504/92.

Art. 13

ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'attuazione degli strumenti urbanistici, Programma di Fabbricazione, Piano Regolatore Generale, avviene attraverso i piani urbanistici esecutivi quali:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani di lottizzazione ad iniziativa privata e d'ufficio;
- c) piani per l'edilizia economica e popolare;
- d) piani per gli insediamenti produttivi (Industriali, Artigianali, Commerciali e turistici);
- e) piani di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico ai sensi dell'art. 28 della legge 5/8/1978 n. 457.

Art. 14

AREE EDIFICABILI INSERITE NEI PIANI ATTUATIVI

Le aree edificabili inserite nei piani attuativi sono comunque considerate edificabili, ma il loro valore imponibile sarà ridotto del 70% fino a quando le aree medesime non diverranno pienamente utilizzabili ed edificabili con l'approvazione dei piani attuativi.

Art. 15

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

1. L'Ufficio Tecnico Comunale, nel determinare il valore medio imponibile delle aree edificabili, riportato nella relazione di stima approvata con Delibera di G.M. n° ____ del _____, ha tenuto conto della zonizzazione dello strumento urbanistico, dell'ubicazione delle aree edificabili, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso, degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, dell'effettiva edificazione e dei prezzi medi di mercato in un paese con decremento demografico.

2. Con deliberazione adottata ai sensi degli articoli 52 e 59 del D.Lgs. 446/1997 il Comune determina periodicamente, con scadenza almeno triennale, e per zone omogenee, valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio.
3. Il soggetto passivo dell'imposta che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'Ufficio Tecnico Comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione relazionando al Servizio Tributi dell'Area contabile.
4. Il Servizio tributi è autorizzato, in relazione alle risultanze delle verifiche di cui al precedente comma 3, a rideterminare l'imponibile in deroga ai valori stabiliti ai sensi del precedente comma 2.

Art. 16

AREE FABBRICABILI PREORDINATE ALL'ESPROPRIO

1. Per le aree edificabili preordinate all'esproprio (verde pubblico, servizi pubblici, opere pubbliche, E.E.P. viabilità, parcheggi ed altri simili a precisa destinazione pubblica) il valore imponibile è rappresentato dal valore medio di mercato riportato nella relazione di stima approvata con Delibera di G.M. n° ___ del _____.
2. Stante il tempo che intercorre tra la definizione di area di interesse pubblico, individuata all'atto dell'approvazione dello strumento urbanistico e il momento nel quale si procede all'effettiva attuazione dell'iniziativa pubblica mediante l'approvazione del progetto che avvia la procedura di esproprio, si stabilisce che il suo valore imponibile sarà ridotto al 50%, questo fino a quando non si da comunicazione al privato dell'avvio del procedimento espropriativo.
3. Nel caso che l'area pubblica verrà espropriata, il valore dell'esproprio sarà ridotto del 20%, in considerazione del fatto, che il contribuente ha usufruito, negli anni precedenti, dell'agevolazione di cui al comma 2.
4. Nel caso di decadimento del vincolo preordinato all'esproprio, che prevede l'automatica attribuzione alle aree della destinazione agricola o zone bianche, il contribuente non sarà più soggetto al pagamento del tributo, fino all'eventuale riapposizione dei vincoli urbanistici.
5. Dal momento della notifica del decreto definitivo di esproprio o dalla data di effettiva occupazione, il soggetto passivo dell'imposta non sarà più soggetto al pagamento dell'I.C.I. L'Ufficio competente all'esproprio, comunicherà al Servizio tributi l'esproprio definitivo o l'avvenuta effettiva occupazione dell'area che apparteneva al soggetto passivo dell'imposta.

Art. 17

VALORE DI STIMA

La stima del valore di mercato riportata nella relazione approvata con Delibera di G.M. n° ___ del _____, sarà applicata con le seguenti modalità:

- a) il valore di stima calcolato dall'Ufficio Tecnico Comunale, rappresenta un valore medio da confrontare col valore dichiarato;
- b) nel caso di omessa dichiarazione, il valore di stima dell'area edificabile, sarà notificato al proprietario ai sensi di legge;
- c) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà entro sessanta giorni, comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta. Trascorso il termine entro il quale il Comune dovrà pronunciarsi, interverrà il silenzio assenso e quindi l'accettazione del valore dichiarato dal proprietario.
- d) sull'avviso di accertamento e liquidazione è comunque ammesso il ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale.

Art. 18

COMPETENZE

1. L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.
2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico, nonché la raccolta delle controdeduzioni.
3. Spettano all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore medio di stima e l'esame delle relative contro deduzioni e l'aggiornamento dei valori.

Art. 19

ULTIMAZIONE LAVORI PER AVVENUTA COSTRUZIONE

L'area cessa di essere edificabile al momento del deposito in Comune della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Art. 20

CONTENZIOSO

Il contenzioso, disciplinato dal Decreto Legislativo n. 546 del 31/12/92 e successive modifiche ed integrazioni, viene instaurato tramite proposizione di apposito ricorso, alla Commissione Tributaria Provinciale territorialmente competente.

Art. 21

ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento diverrà esecutivo trascorsi 15 giorni consecutivi di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line della deliberazione consiliare di approvazione, con efficacia retroattiva dal 26/04/2005, data di notifica del decreto di approvazione del P.R.G., approvato dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con Decreto Dir. N. 324 del 22/4/2005.

In ordine alla acclusa proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 53 della Legge 8.6.1990, n. 142, recepito dall'art. 1, comma 1°, lett. i) della Legge Regionale 11.12.1991, n. 48, e successive modifiche, vengono espressi i relativi pareri come appresso:

IL RESPONSABILE del servizio interessato - per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere: favorevole

Data 20/12/2012

IL RESPONSABILE

IL RESPONSABILE di ragioneria per quanto concerne la regolarità contabile - esprime parere: favorevole

Data 21/12/2012

IL RESPONSABILE

Inoltre, il responsabile del servizio finanziario, a norma dell'art.55 della Legge 08.06.1990, n. 142 recepito dall'art.1, comma 1°, lett. i) della Legge Regionale 11.12.1991, n. 48, e successive modificazioni, nonché l'art. 153, comma 5 D. Lgs. 267/2000, attesta la copertura finanziaria della spesa.

Data 21/12/2012

IL RAGIONIERE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;
CONSIDERATO che la proposta che precede è meritevole di approvazione;

VISTA la Legge 08.06.1990, n. 142 così come recepita con Legge Regionale 11.12.1991, n.48 e successive modificazioni;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTA la Circolare n. 02 dell'11.04.1992 dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art.53 della Legge 08.06.1990, n.142 recepito dall'art.1, comma 1°, lettera i) della L.R. 11.12.1991, n.48 e successive modificazioni;

VISTO l'O. A. EE. LL. vigente in Sicilia;
con voti unanimi, resi nelle forme di legge.

DELIBERA

Di approvare l'acclusa proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo.

Con successiva votazione unanime la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva stante l'urgenza espressa nella proposta.

Il presente verbale, dopo la lettura si sottoscrive per conferma

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

 <p>24.12.2012 AR</p>	<p style="text-align: center;">CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE</p> <p>Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione del Messo Comunale,</p> <p style="text-align: center;">C E R T I F I C A</p> <p>Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____.</p> <p>Dalla Residenza Municipale, li</p> <p>IL MESSO COMUNALE IL SEGRETARIO COMUNALE</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione, è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale il _____ per rimanervi per 15 giorni consecutivi fino al _____
S. Angelo di Brolo, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione

E' esecutiva dal **21 DIC. 2012** perchè dichiarata immediatamente esecutiva dalla Giunta Comunale (L.R.n.44/91)

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

decorsi 10 giorni dalla Pubblicazione all'Albo Pretorio (Circolare Assessorato degli Enti Locali del 24/03/2003 - Art. 12 L.R. 03/12/1991, n. 44).

S. Angelo di Brolo, li **21 DIC. 2012**

IL SEGRETARIO COMUNALE