

**OGGETTO: Imposta comunale sugli immobili: Aggiornamento valori di riferimento delle aree fabbricabili.**

Preso atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dal parere favorevole, con osservazioni, di regolarità tecnico-amministrativa di cui all'art. 56 della L.R. 4 gennaio 1993 n. 1, come sostituito dall'art. 16, comma 6, della L.R. 23 ottobre 1998 n. 10, reso dal responsabile della struttura competente dell'istruttoria e allegato alla presente;

considerato che nella fattispecie non necessita il parere di regolarità contabile;

PREMESSO E RILEVATO CHE:

con decreto legislativo n. 504 del 30.12.1992 è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili, che rappresenta la principale entrata propria del Comune.

L'art. 2, comma, 1, lett. b) del decreto citato definisce come segue le aree fabbricabili:

- per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
- sono considerati, tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D. Lgs. 504/92 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplichino la loro attività a titolo principale) sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Leg.vo 504/92, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

L'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n° 203 dd. 30.09.2005, convertito in L. n° 248 dd. 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto "Visco-Bersani" n° 223 dd. 04.07.2006 convertito in L. n° 248 dd. 04.08.2006, interpretano il suddetto comma 1, lett. b), art. 2 del D. Leg.vo 504/92 e precisano che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune,

indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Per i fabbricati ed i terreni agricoli, laddove non esentati per legge, la base imponibile è il valore determinato in relazione alla rendita catastale e al reddito dominicale e quindi a dati certi.

L'art. 5, comma 5° del D. Leg.vo 504/92 fissa i criteri di determinazione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili. In base alla predetta normativa, 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;
- 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.

Con l'art. 3 dell'attuale e del previgente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale si è stabilito che, per semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, il Consiglio comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Per valutare in termini generali tali elementi e determinare, in conseguenza, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., l'Amministrazione comunale, già dall'anno 1993, con il provvedimento n° 392 dd. 14.06.1993 del Commissario e con le deliberazioni di Consiglio comunale n° 309 dd. 13.06.1995 e n° 46 dd. 16.12.1999, ha determinato dei valori venali di riferimento per le aree fabbricabili così definite dall'art. 2 del D. Leg.vo 504/92 ed in relazione ai parametri stabiliti dall'art. 5 del medesimo decreto.

Al fine di orientare l'Amministrazione alla fissazione dei valori di riferimento delle aree ai fini I.C.I., nell'anno 2006, dopo sei anni dall'ultimo aggiornamento, sulla base dell'analisi del territorio, delle previsioni urbanistiche, ed una verifica dei contratti di compravendita di aree fabbricabili, il Responsabile del Servizio Territorio Ambiente ha proposto i nuovi valori di mercato che si scostavano notevolmente da quelli determinati con il provvedimento consiliare n° 46/1999 in vigore. Il Consiglio comunale, con provvedimento n° 2 dd. 31.01.2006 riteneva pertanto di aggiornare i valori di riferimento, mantenendoli comunque inferiori rispetto alle risultanze della verifica fatta sul mercato immobiliare.

L'andamento immobiliare è stato continuamente monitorato dal Servizio Territorio Ambiente e da ultimo sono stati proposti i nuovi

valori delle aree esistenti sul territorio dai quali emerge che dal mercato immobiliare non sono giunti segnali di incremento dei valori; le quotazioni di mercato sono sostanzialmente stazionarie e anche il Servizio Espropri della Provincia ha confermato la stasi dell'andamento. Tuttavia i valori di mercato rilevati negli ultimi anni con le suddette verifiche non coincidono con i valori approvati con la deliberazione di C.C. n° 2/2006 valevoli per il medesimo anno d'imposta e per quelli successivi.

Inoltre nella stessa deliberazione n° 2/2006, non è stato determinato il valore delle aree agricole secondarie presenti sul territorio comunale. Ancorchè il numero delle aree agricole suscettibili di imposizione I.C.I. sia circoscritto a poche realtà, viene proposto di aggiungere alle zone già presenti anche il valore per tale destinazione di area.

Si ritiene pertanto di addivenire ad un aggiornamento del valore di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2008, sottolineando nel contempo che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta comunale sugli immobili da parte dell'Ufficio Tributi e che quindi non sono vincolanti qualora sussista la presenza di documenti o atti di trasferimento di diritti reali da cui si può desumere un maggiore valore attribuito alle aree fabbricabili, così come stabilito dall'art. 3 "Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili" del Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale approvato con deliberazione consiliare n° 47 dd. 28.12.2007.

Al riguardo si precisa ancora che il provvedimento comunale di approvazione dei valori delle aree fabbricabili è un provvedimento indicativo che individua i valori medi espressi nel tempo dal mercato in relazione alle diverse tipologie di aree edificabili, rispettando il criterio del valore venale previsto dal D. Leg.vo 504/92, che non comporta una valutazione fissa ed astratta del valore dell'area, ma che consente di attribuire al terreno edificabile il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione svolta e ritenuto opportuno aggiornare i valori venali di riferimento delle aree edificabili all'1.01.2008, proposti dall'Amministrazione;

VISTO il Decreto Legislativo n. 504/1992;

VISTO il Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

VISTI il D.L. 203 dd. 30.09.2005, convertito in L. 248 dd. 02.12.2005 e il D.L. 223 dd. 04.07.2006, convertito in L. 248 dd. 04.08.2006 che interpretano il comma 1, lett. b), art. 2 del D.Leg.vo 504/1992 istitutivo dell'I.C.I.;

PRESO atto della proposta di deliberazione relativa all'oggetto, corredata dal parere favorevole, con osservazioni, di regolarità tecnico-amministrativa di cui all'art. 56 della L.R. 4 gennaio 1993 n. 1, come sostituito dall'art. 16, comma 6, della L.R. 23 ottobre 1998 n. 10, reso dal responsabile della struttura competente dell'istruttoria e allegato alla presentee considerato che non necessita il parere di regolarità contabile;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTA la L.R. 4 gennaio 1993;

CON voti favorevoli 13, astenuti 5 (Fedrizzi, Gottardi, Mazzorana, Polo), contrari 1 (Viola) espressi per alzata di mano,

#### D E L I B E R A

1. di determinare, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale in materia di I.C.I., i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. per l'anno 2008 e fino a nuova modifica, così come indicati nell'allegato documento sub. "A", che forma parte integrante della presente deliberazione;
2. di dichiarare che la presente deliberazione diverrà esecutiva a pubblicazione avvenuta, ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/93 e ss.mm. (art. 79 T.U. DPREg. 3/L 1.2.2005);
3. di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30 novembre 1992, n. 23, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
  - opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 54, comma 3-bis, della L.R. 1/93 e s.m. (art. 79 T.U. DPREg. 3/L 1.2.2005);
  - ricorso straordinario entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
  - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art. 2 lett. b) della Legge 6.12.1971, n.1034.

DL/pt

Deliberazione del C.C. n. 40 dd. 17.9.2008

**Valori di riferimento di cui all'art. 3 del Regolamento  
I.C.I.**

<b>TIPOLOGIA AREA FABBRICABILE</b>	<b>VALORE AL MQ. (espresso in euro)</b>
Area produttiva con vincolo di lottizzazione	€ 158,00
Area produttiva senza vincolo di lottizzazione	€ 198,00
Area commerciale con vincolo di lottizzazione	€ 247,00
Area commerciale senza vincolo di lottizzazione	€ 287,00
Area residenziale con vincolo di lottizzazione	€ 346,00
Area residenziale senza vincolo di lottizzazione	€ 396,00
Aree agricole secondarie limitrofe al centro abitato	€ 130,00
Aree per impianti al servizio agricoltura	€ 250,00
centro storico edifici in ristrutturazione	€ 290,00

Allegato "A" alla deliberazione consiliare n° 40 dd. 17.09.2008