

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **RICHIAMATO** l'art. 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, istitutivo dell'ICI, che al comma 5 testualmente 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";
- **RICHIAMATO** l'art. 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 sulla potestà regolamentare dei Comuni in materia di ICI, che al comma 1 lettera g) prevede: "Con regolamento i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";
- **VISTE** le istruzioni della circolare del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 per le quali "la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà, fra l'altro (e non è possibile disporre altrimenti) che:
 - Il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato;
 - se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati in delibera";
- **RICHIAMATA**, per ulteriore chiarimento, anche la Circolare Ministeriale n. 120 del 27.05.1999 secondo la quale: "Il Comune potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento, i valori delle aree fabbricabili al solo effetto, però, dell'autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata nella delibera";
- **CONSIDERATO** che il Piano Regolatore Generale vigente, divenuto esecutivo in data 21/02/2002, e successive varianti approvate negli anni successivi hanno apportato sostanziali modifiche alle zone omogenee nelle quali è suddiviso il territorio comunale ed in particolare:

- Nella Zona Territoriale Omogenea "A" - *Centro Storico*, non sono più contemplate le varie sottozone che prima la caratterizzavano ed in particolare le sottozone (A1e-A1g) che prevedevano una potenzialità edificatoria espressa con indice fondiario (mc./mq). Con la Variante Generale sopraccitata sono stati eliminati detti indici di edificabilità ed è stato individuato puntualmente su alcuni fabbricati e alcune aree libere il volume realizzabile indipendentemente dall'ampiezza dell' area di sedime.
- Le zone "B" *Residenziali di completamento* - sono state rideterminate in base ai nuovi parametri edilizi e sostituite con le Z.T.O. "C1" *Residenziali di completamento totalmente o parzialmente edificate*, - con aumento degli indici di edificabilità;
- Sono state previste nuove aree di espansione sia residenziali sia produttive;
- E' stata individuata una nuova Z.T.O. "D1c" – *Zone miste commerciali, direzionali, industriali ed artigianali di ristrutturazione urbanistica a prevalenza commerciale* - con un indice fondiario di 3,00 mc/mq.;
- **CONSIDERATO** che l'art. 5 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili così come riformulato con la precedente delibera n. 11 in data 18 febbraio 2010 prevede che il Consiglio Comunale determini periodicamente per zona omogenea i valori venali delle aree fabbricabili allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- **RILEVATO:**
 - Che l'unico provvedimento di determinazione dei valori di cui trattasi risale al 1999 (Delibera della Giunta Comunale n. 34 del 16.02.1999);
 - Che da quelle data l'organo di revisione ha in più occasioni raccomandato un aggiornamento dei valori previsto dalla suddetta deliberazione;
 - Che per il perseguimento delle finalità insite nel potere che il citato art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997, n.446 attribuisce ai Comuni, appare doveroso aggiornare le suddette tabelle;
 - Che, come rilevato dalla Corte dei Conti Sezione regionale di Controllo per la Lombardia (parere n.1004/2009 del 05.11.2009), in presenza di dati di crescita - che dal 1999 ad oggi è sicuramente avvenuta – dei valori di mercato delle aree fabbricabili il mancato adeguamento da parte del comune dei parametri collegati ai valori di mercato potrebbe favorire quei contribuenti che si troverebbero a beneficiare di una rendita di posizione ove il versamento dell'imposta effettuato, fosse superiore a quello predeterminato proprio a causa dell'inerzia dell'Amministrazione;
 - Che, inoltre, come osservato dalla stessa Sezione, va evidenziato che "la facoltà prevista dall'art.59, comma 1 lett. g) del D. Leg.vo 446/97 di apportare attraverso modifiche del Regolamento comunale, variazioni ai valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee costituisce una speciale procedura di accertamento ai fini dell'I.C.I. e, quindi, tali variazioni non incidono sulla base

imponibile del tributo che resta, in ogni caso, fondata sul valore venale del bene ai sensi dell'art.5, comma 5 del Decr. Leg.vo n. 504/92.

- **CONSIDERATO** che per poter attribuire un corretto valore commerciale al metro quadro delle aree edificabili si è proceduto all'analisi dei prezzi delle aree edificabili ricavati mediante la verifica delle seguenti operazioni e riassunte nella tabella sottostante:
 - Confronto valori dichiarati in Atti di Compravendita stipulati tra privati relativi a terreni edificabili;
 - Raffronto valori di aree edificabili della stessa Zona Omogenea ma con diversa ubicazione;
 - Verifica perizie di stima di alcuni terreni fabbricabili comunali eseguite da tecnici incaricati ai fini dell'alienazione di tali aree mediante asta pubblica;

Lotto	Mq.	indice	mc	Valore (€)	Valore €/mc	Valore €/mq
Area campetto Zona A		----	5720	915.000,00	160,00	-----
Area via Brigata Cadore Zona C1a	1565	i.f.1.30	2.035	243.300,00	119,65	155,00
Area Via Magellano (Santa Maria - 10%) Zona C1b	694	i.f.1.60	1.110	167.000,00	150,00	240,00
Area ex Macello Zona C1c	785,00	i.f.2,50	1962,50	273.360,64	139,00	348,00
Area impianti Sportivi Zona C2c	33.000	i.t.1,50	49.500	5.200.000,00	105,05	160,00
Area via alpini Zona D1c	1.386	3	4158	176.103,00	42,35	127,05

VISTI:

- ❖ gli artt. 2, comma 1 , lett. b) e c) e 5, 6 e 7, del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili;
- ❖ l'art.36 del D.L. n. 223/2006, convertito nella Legge n. 248/2006;

- ❖ il D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267, Testo Unico in materia di ordinamento degli enti locali;
- ❖ l'art. 5 del vigente Regolamento per l'imposta comunale sugli immobili;

RITENUTO di approvare la tabella allegata alla presente ed i valori delle aree edificabili in essa contenuti;

ACQUISITI i pareri, inseriti in preambolo, del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica della proposta e del responsabile del Servizio in ordine alla regolarità contabile;

UDITA la relazione del Sindaco, l'illustrazione tecnica del geom. A. Segato e la successiva discussione, quali risultanti dall'allegato stralcio della ritrascrizione di seduta (*allegato n. 1*);

CONFERMATA dal Segretario Comunale, con la sottoscrizione del presente verbale, la conformità della proposta di deliberazione in oggetto alle leggi, allo statuto e ai regolamenti;

Con voti favorevoli n. 11 e n. 5 contrari (Facco, Cappellari, De Antoni, Omenetto e Guzzo);

DELIBERA

- 1) **Di approvare** ai fini previsti dall'art.59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n.446/1997, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili come specificato nella tabella allegata alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale (*allegato n. 2*);
- 2) **Di precisare che:**
 - a) la suddetta tabella sostituisce la precedente tabella allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 34 in data 16/02/1999 in premessa richiamata;
 - b) i valori che vi sono indicati devono intendersi efficaci per l'anno 2010;
 - c) che per quanto riguarda la Zona "A" del Centro Storico il valore è espresso al mc. anziché al mq.;
 - d) per le aree edificabili ubicate nelle Frazioni di Santa Maria, Loc. Torrerossa l'importo al mq. verrà ridotto del 10% rispetto al valore indicato per la Zona Omogenea del Capoluogo, mentre per la frazione di Rampazzo tale importo verrà ridotto del 30%;
 - e) per le aree che siano classificate come edificabili dallo strumento urbanistico generale, o sue varianti, solo adottato si applica sui valori indicati nella tabella allegata un'ulteriore riduzione del 50 % fino all'approvazione da parte dell' Ente competente;
 - f) i successivi aggiornamenti dei valori indicati nella suddetta tabella verranno effettuati sulla base degli indici ISTAT (costo di costruzione di un fabbricato residenziale e costo di costruzione di un capannone tipo per uso industriale) e di essi prenderà atto la Giunta Comunale con deliberazione di carattere ricognitivo;

- 3) **Di autorizzare** l'immediata pubblicazione, per estratto, della presente deliberazione, dando atto che dopo la pubblicazione, e prima dell'approvazione del verbale da parte del Consiglio, sarà allegata la trascrizione integrale della discussione relativa all'argomento in oggetto;
- 4) **Di dichiarare** la presente deliberazione **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

n. 1: stralcio trascrizione;

n. 2: tabella valori venali.