

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N 75 DEL 18/05/2009

OGGETTO: ICI - IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA

#### LA GIUNTA COMUNALE

*VISTO l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;*

*VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»;*

*VISTO altresì l'art. 11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».*

*VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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».*

RITENUTO necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamento dell'I.C.I., individuare i valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, che possano costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti fatto salvo il caso in cui esistano atti rogiti di compravendita, nell'ultimo quinquennio, che riportino valori superiori. In tal caso il valore espresso nel rogito si consolida.

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del comune, essendo rimessa tale procedura alla competenza del Consiglio Comunale in sede regolamentare.

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato.

RICHIAMATO l'art. 5 e 5 bis del vigente Regolamento Comunale in materia di I.C.I., approvato con deliberazione del C.C. n. 10 del 21.04.2009, il quale prevede che la competenza per l'attribuzione dei valori delle aree edificabili sia rimessa alla Giunta Comunale.

Vista la relazione presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale redatta dall'Arch. Paolo GIORDANO che si allega alla presente, facendone parte integrante e sostanziale.

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. svolta dall'Ufficio Tributi e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti fatto salvo il caso in cui esistano atti rogiti di compravendita, nell'ultimo quinquennio, che riportino valori superiori. In tal caso il valore espresso nel rogito si consolida.

CONSIDERATO che la presente deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prorogato con Decreto del Ministero dell'Interno al 31 maggio p.v., produce efficacia dal 1° gennaio 2009.

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati.

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

Dopo breve discussione.

Con voti unanimi resi nei modi di legge.

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

1. Di approvare la Relazione predisposta dall'Arch. Paolo GIORDANO Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per aggiornamento del valore delle aree edificabili

ai fini ICI nel Comune di BANCHETTE, allegata alla presente, facendone parte integrante e sostanziale.

2. Di recepire i valori in essa indicati al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. svolta dall'Ufficio Tributi e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti fatto salvo il caso in cui esistano atti rogiti di compravendita, nell'ultimo quinquennio, che riportino valori superiori. In tal caso il valore espresso nel rogito si consolida.
3. Di confermare che la presente deliberazione, anche se approvata successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prorogato con Decreto del Ministero dell'Interno al 31 maggio p.v., produce efficacia dal 1° gennaio 2009.
4. Di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul Sito Internet comunale.
5. Dichiarare inoltre con votazione unanime, la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. 267-2000.

#### ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 75 DEL 18/05/2009

Indici per i terreni edificabili a scopo residenziale:

<b>INDICI TERRITORIALI</b>	<b>VALORE</b>
fino a 0,10	€ 10,00
da 0,11 a 0,50	€ 21,00
da 0,51 a 0,80	€ 31,00
oltre 0,81	€ 55,00

Per i terreni ad uso terziario o produttivo: €/mq 40,00.