

DELIBERAZIONE N. 50 DI DATA 21.12.2005 DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili ai soli fini di accertamento Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).

RELAZIONE

L'art. 2 del D.Lgs n. 504 dd. 30-12-1992 al punto b) prevede che 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 i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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;

L'art. 5, del D.Lgs n. 504 dd. 30-12-1992 prevede che per 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.

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

L'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che 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.

Con deliberazione consiliare n. 67 dd. 29 dicembre 1998 è stato approvato il Regolamento I.C.I del Comune di Zambana ed in particolare l'art. 3 cita testualmente:

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Consiglio Comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente il Consiglio Comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per

eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.

I valori di cui al comma 1 possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale sulla base del tasso medio di inflazione.

Sulla base di quanto sopradetto, l'ufficio tecnico comunale ha elaborato dei valori medi di aree edificabili oggetto di recente compravendita nelle zone con caratteristiche comparabili a quelle previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Zambana che di seguito vengono evidenziate:

DESCRIZIONE URBANISTICA	AREA SENZA OBBLIGO DI LOTIZZAZIONE	AREA CON OBBLIGO DI LOTIZZAZIONE (-20%)
Zona residenziale con indice di edificabilità maggiore a 2,00 mc/mq	800,00	640,00
Zona residenziale con indice di edificabilità minore 2,00 mc/mq	250,00	200,00
Zona per insediamenti prodottivi di tutti i tipi	180,00	144,00

Dopo aver valutato attentamente la situazione delle aree fabbricabili del comune di Zambana ed esaminato la documentazione presentata dall'Ufficio tecnico comunale,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione e vista la documentazione citata;

Riconosciuta la necessità di fornire agli uffici addetti alcune direttive per quanto concerne l'individuazione del valore di mercato da assegnare alle aree fabbricabili, ai fini esclusivamente dell'attività di controllo e accertamento;

Visto ed esaminato il prospetto di attribuzione dei valori elaborato dagli uffici competenti in base alle indicazioni dei capigruppo consiliari;

Acquisiti agli atti i pareri favorevoli espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art.81 del T.U.LL.RR.O.C., approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, nr. 3/L, sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto:

- dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnico-amministrativa
- dal Responsabile del Servizio di Ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile;

Vista la normativa vigente in materia di Imposta Comunale sugli immobili;

Visto il regolamento Comunale I.C.I. vigente approvato con deliberazione consiliare nr. 67 d.d. 29.12.1998, e successive modificazioni;

Mediante votazione palese, espressa per alzata di mano, il cui esito constatato e proclamato dal Sindaco-Presidente, assistito dai due Consiglieri designati scrutatori, ha dato il seguente risultato:

- presenti e votanti n. 15 - voti favorevoli n. 10
- voti contrari n. zero - astenuti n. 5

d e l i b e r a

1) di determinare i valori delle aree fabbricabili esistenti nel territorio comunale, ai soli fini dell'attività di accertamento sulle dichiarazioni ICI come evidenziati nel prospetto di seguito riportato:

DESCRIZIONE URBANISTICA	AREA SENZA OBBLIGO DI LOTIZZAZIONE	AREA CON OBBLIGO DI LOTIZZAZIONE (-20%)
Zona residenziale con indice di edificabilità maggiore a 2,00 mc/mq	800,00	640,00
Zona residenziale con indice di edificabilità minore 2,00 mc/mq	250,00	200,00
Zona per insediamenti prodottivi di tutti i tipi	180,00	144,00

2) Di dare adeguata pubblicità e diffusione a quanto sopra stabilito, in modo di portare a conoscenza di tutti gli interessati la decisione comunale.