



Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta n° 4

Delibera n° 23 del 23/02/2009

Sessione ordinaria

Seduta pubblica in prima convocazione

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. - anno 2009 e seguenti.

L'anno duemilanove, addì ventitre del mese di febbraio alle ore 17.30, nella Sede Comunale, previo invito scritto a domicilio, si è convocato il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	BERTONCELLO Antonio	SI		12	LEONARDELLI Lucio		SI
2	AMBROSIO Daniele	SI		13	MASCARIN Gastone		SI
3	BELLINAZZI Giorgio	SI		14	MAZZON Renzo	SI	
4	CONFORTIN Bruno Natale		SI	15	MORETTO Sara	SI	
5	CORLIANÒ Gianmarco	SI		16	RAMBUSCHI Pietro	SI	
6	D'ANGELO Pietro	SI		17	SEGATO Angelo	SI	
7	DRIGO Ermes	SI		18	SILVESTRINI Alfredo		SI
8	FRANCESCHINIS Ivana	SI		19	STIVAL Renato	SI	
9	GALLUCCI Antonio	SI		20	VENIER Claudio	SI	
10	GOBBATO Maurizio	SI		21	ZANIN Roberto	SI	
11	GRADINI Luciano	SI					
PRESENTI: 17				ASSENTI: 4			

Sono presenti gli Assessori: VILLOTTA Luigi, COLLOVINI Antonio, PAVAN Gianfranco, SIMONELLA Ivo, BARRO Giorgio, MORSANUTO Angelo

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale dott.ssa Mariateresa Miori

Il Sig. Roberto Zanin nella veste di Presidente del Consiglio Comunale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei consiglieri RAMBUSCHI Pietro, GOBBATO Maurizio, SEGATO Angelo, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. - anno 2009 e seguenti.

Il Presidente del Consiglio Comunale introduce l'argomento relativo alla seguente proposta di deliberazione:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Letto l'art. 1, comma 2, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui si stabilisce che "presupposto dell'imposta è il possesso di aree edificabili.....siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa";

Letto l'art. 5 comma 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui si stabilisce che "per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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"; "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. c), d) e f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 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";

Considerato che per la determinazione della base imponibile, il valore venale in comune commercio implica valutazioni estimative basate su elementi oggettivi e, in parte, soggettivi, per cui è necessario disporre di criteri per l'individuazione delle aree edificabili e di valori monetari per facilitare l'adempimento fiscale al contribuente e per orientare l'Ufficio Tributi nell'attività di controllo;

Rilevato che l'art. 59 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 prevede che il Comune possa, con norma avente natura regolamentare, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere d'accertamento 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 del contenzioso";

Atteso che i valori medi approvati in base alla richiamata disposizione rappresentano dei criteri di riferimento per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili, che costituiscono comunque l'unica base imponibile per questo oggetto d'imposta. Tali valori non impediscono pertanto all'Ufficio Tributi di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto a quelli approvati con la presente deliberazione in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali in cui emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari;

Rilevato che la determinazione dei valori medi delle aree edificabili approvata con la presente delibera non rientra nell'ambito di applicazione della norma di cui all'art. 1 comma 7 del D.L. n° 93/2008, convertito con modificazioni nella legge n° 126/2008 e confermata dal comma 30 dell'art. 77 bis del D.L. n° 112 del 25.06.2008, convertito a sua volta con modificazioni nella legge n° 133 del 6 agosto 2008, il quale stabilisce che, dalla data di entrata in vigore del decreto stesso fino alla definizione dei contenuti del nuovo patto di stabilità interno, in attuazione del federalismo fiscale, è sospeso il potere degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi ad essi attribuiti con legge dello Stato. Infatti, i valori qui

determinati non rappresentano aliquote o tariffe di tributi locali ma solo criteri per l'orientamento del contribuente nell'adempimento dei propri obblighi e dell'Ufficio nell'effettuazione dei controlli, essendo la base imponibile delle aree edificabili costituita sempre e comunque dal loro valore venale;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 28 ottobre 1999 che stabiliva i criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli per gli anni pregressi;

Richiamate, inoltre, le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004 e n° 9 del 31.01.2005 con la quale sono state recepite le modifiche apportate dalla variante al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 19.03.1999 ed approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con la deliberazione n° 1270 del 17.05.2002 pubblicata nel BUR n° 59 dell' 11.6.2002 ed entrata in vigore il giorno 27.6.2002, definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR n° 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR n° 21 del 25.02.2003, e successive modificazioni;

Vista la Variante Generale al PRG adottata con delibera di C.C. n. 23 del 19.03.1999 e approvata con DGR n. 1270 del 17.5.2002, pubblicata nel BUR n° 59 dell' 11.6.2002 e entrata in vigore il giorno 27.6.2002, definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR n. 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR n. 21 del 25.02.2003, e successive modificazioni. Si vedano in proposito le seguenti varianti parziali adottate ai sensi dell'art. 50 della LR 61/85: Variante n. 1 approvata con delibera del C.C. n. 20 del 3.3.2003; Variante n. 2 approvata con delibera del C.C. n. 9 del 3.2.2003; Variante n. 3 approvata con delibera del C.C. n. 10 del 3.2.2003; Variante n. 4 approvata con delibera del C.C. n. 106 del 15.9.2003; Variante n. 5 approvata con delibera del C.C. n. 121 del 13.12.2004; Variante n. 6 approvata con deliberazione del C.C. n. 26 del 28.2.2005; Variante n. 7 approvata con deliberazione del C.C. n. 27 del 28.2.2005; Variante n. 9 approvata con delibera G.R.V. n° 3086 del 21.12.2008; Variante n. 10 approvata con deliberazione del C.C. n. 53 del 30.5.2005; Variante n. 11 approvata con deliberazione del C.C. n. 54 del 30.5.2005; Variante n. 12 approvata con deliberazione del C.C. n. 22 del 20.2.2006; Variante n. 13 approvata con deliberazione del C.C. n. 56 del 22.5.2006; Variante n. 14 approvata con deliberazione del C.C. n. 70 del 29.6.2006; Variante n. 15 approvata con deliberazione del C.C. n. 129 del 28.11.2006; Variante n. 16 approvata con deliberazione del C.C. n. 9 del 30.01.2007; Variante n. 17 approvata con deliberazione del C.C. n. 130 del 28.11.2006; Variante n. 18 approvata con del C.C. n. 52 del 14/5/2008; Variante 19 approvata con deliberazione del C.C. n. 100 del 29.09.2008;

Rilevato che con la delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006 si è proceduto anche ad aggiornare i valori medi di riferimento ed a modificare l'allegata relazione tecnica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, inserendo alcune precisazioni rese necessarie sulla base delle descritte modifiche al PRG ed alla pratica applicazione delle previgenti delibere;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n° 141 del 22.12.2006 con la quale sono stati apportati ulteriori aggiustamenti ai criteri per il controllo delle aree edificabili per gli anni 2007 e seguenti;

Letto, altresì, l'art. 2, comma 1 lett. b), D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui è previsto che "per area edificabile si intende l'area utilizzata 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'art. 9 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale), sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante esercizio di attività diretta 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";

Rilevato che in base all'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006: “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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n° 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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”;

Accertato che ai fini dell'imposizione ICI sono considerate aree edificabili:

- le aree previste come tali dai piani regolatori generali (piano regolatore generale comunale e intercomunale e programma di fabbricazione) o dagli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di lottizzazione e piani per gli insediamenti produttivi) e, in particolare, quelle aree classificabili come residenziali di espansione, di completamento o di ristrutturazione o come industriali, artigianali e commerciali di espansione o di completamento o come vincolate a piani di edilizia economica e popolare (PEEP) o destinate all'espropriazione;
- le aree inedificate o aree vergini;
- le aree parzialmente edificate in cui residua un indice di fabbricabilità non ancora sfruttato;
- le aree in corso di edificazione, intendendosi per tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - utilizzazione edificatoria dell'area;
 - demolizione di fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001 (interventi di restauro e risanamento conservativo) consistenti in interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - interventi di recupero a norma dell'art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione edilizia) consistenti in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. f) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione urbanistica) rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- le aree con vincoli giuridici di natura pubblica o privata che escludono in via temporanea l'edificabilità;
- le aree non comprese negli strumenti urbanistici in zona edificabile, ma in cui sussista una edificabilità di fatto o potenziale determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

Considerato che non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

- aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D. Tali non sono i vincoli urbanistici indicati nella casistica

specificata nella relazione tecnica che comunque consentono l'edificazione e che danno luogo ad una valutazione particolare delle aree interessate, basata su appositi abbattimenti;

- aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;

- aree occupate da fabbricati e quelle che ne costituiscono pertinenza;

Considerato che per la determinazione del valore venale in comune commercio è necessario utilizzare congiuntamente i seguenti criteri, suggeriti, a titolo esemplificativo, nell'art. 5 comma 5 D.Lgs. n° 504/92:

- valore definitivamente accertato dall'Ufficio del registro per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- valore di esproprio;

- zona territoriale di ubicazione;

- rivalutazione sulla base degli indici ISTAT, calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

- superficie fondiaria;

- indice di fabbricabilità;

- destinazione d'uso prevista dal P.R.G.;

- oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

Richiamato l'art. 2 comma 89 della legge n° 244/2007, legge finanziaria per il 2008, il quale, modificando l'art. 37 comma 1 del D.P.R. n° 327/2001 recante il 'Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità', stabilisce che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene;

Vista la relazione tecnica elaborata dal Responsabile dell'AUTT in cui sono indicati i criteri ed i valori per la determinazione del valore delle aree edificabili che costituiscono parametri a cui il contribuente può attenersi per pagare l'ICI 2009 e anni successivi;

Rilevato che con la presente deliberazione si è voluto procedere alle seguenti modifiche ed integrazioni:

- aggiornamento di tutti i valori tabellari nella misura del 10% per l'attualizzazione degli indici di riferimento e il progressivo adeguamento ai reali valori di mercato. Si rammenta che i valori di riferimento sono stati fissati per la prima volta nel 1999 e che da allora sono stati aumentati solo una volta del 10% con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006;

- previsione di un abbattimento del 10% nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione regionale, ai sensi della già richiamata disposizione di cui all'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006, il quale stabilisce 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n° 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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".

- modifiche puntali alla casistica e alle precisazioni della relazione tecnica concernenti le ZTO F, C1S ed E;

- modificazioni concernenti i valori delle aree ricadenti nelle ZTO del P.I.P. In particolare, i valori sono stati adeguati in base ai criteri indicati nella delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 29.02.2008 relativa alla 'verifica

della quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi a residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e determinazione dei rispettivi prezzi di cessione' per l'anno 2008, rivalutati in base all'indice nazionale ISTAT. Con tale deliberazione si è proceduto alla rideterminazione dei valori di esproprio delle aree del P.I.P. ai sensi della richiamata legge n° 244 del 24 dicembre 2007 (finanziaria 2008), art. 2 comma 89, in base al quale l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata in misura pari al valore venale del bene. L'adeguamento dei valori rispecchia, in ogni caso, la situazione attuale delle aree in parola e del livello raggiunto in esse dallo sviluppo dei servizi;

Considerato che nell'elaborazione della relazione tecnica si è tenuto conto della normativa, delle disposizioni del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 15 del 27.03.2007, in particolare degli artt. 2 e 3 in materia di aree edificabili; della prassi ministeriale (circolari e risoluzioni), dell'orientamento giurisprudenziale e dei contributi dottrinali;

Considerato che nella motivazione degli atti impositivi si procederà ad esporre gli elementi di fatto e di diritto che legittimano la pretesa tributaria, consentendo, tuttavia, al contribuente che sia in possesso di elementi diversi o non considerati dall'Ufficio Tributi, di formulare istanza di accertamento con adesione ai sensi del relativo Regolamento comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 146 del 03.11.1998;

Visto che nell'attività istruttoria, nella redazione delle motivazioni degli avvisi di accertamento, nella valutazione degli elementi forniti dal contribuente in sede di accertamento con adesione e nella gestione dell'eventuale contenzioso è necessario che l'Area Uso e Tutela del Territorio fornisca il necessario supporto tecnico all'Ufficio Tributi;

Considerato, pertanto, che l'Area Uso e Tutela del Territorio collaborerà con l'Ufficio Tributi per individuare le aree edificabili, per fornire gli elementi fattuali per la predisposizione della motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio e per valutare la congruenza e/o rilevanza degli elementi, dati e/o documenti esibiti dal contribuente in sede di accertamento con adesione o nella fase contenziosa;

Rilevato che sarà compito dell'Ufficio Tributi valutare la rilevanza giuridica degli elementi, dati e/o documenti forniti dall'Area Uso e Tutela del Territorio al fine di supportare in punto di diritto la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio;

Attesa la natura regolamentare della norma di cui al citato art. 59 comma 1 lett. g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 che attribuisce al Comune la potestà di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ..." e visto l'art. 42 comma 2 lett. a) ed f) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in ordine all'adozione dei regolamenti comunali e all'istituzione ed ordinamento dei tributi;

Visto l'art. 27 comma 8 della legge 28.12.2001 n. 448 che stabilisce che "il termine per deliberare le aliquote e le tariffe locali è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purchè entro i termini di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento";

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 19.12.2008 che ha prorogato il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2009 degli Enti Locali al 31.03.2009;

Sentite la Commissione Consiliare 2^ "Bilancio – Tributi – Contenzioso – Organizzazione interna – Statuto e Regolamenti – Attività economiche" e 1^ congiunte nella seduta del 10.02.2009;

Visti i pareri favorevoli resi, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U.-Decreto Legislativo n.267 del 18.8.2000, dal Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio e dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ciascuno

per la parte di rispettiva competenza, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, pareri inseriti nell'originale del presente atto;

Visto inoltre il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Segretario Generale, nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, 2° comma del T.U. – Decreto Lgs. 18.8.2000 n.267;

DELIBERA

- 1) di approvare la relazione tecnica (all. n. 1) elaborata dal Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio contenente i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili costituente parte integrante della presente deliberazione;
- 2) di dare atto che i criteri utilizzati per l'individuazione delle aree edificabili si basano su disposizioni normative, chiarimenti ministeriali, pronunce giurisprudenziali e orientamenti dottrinali;
- 3) di dare atto che i valori e i criteri di cui alla allegata relazione tecnica avranno valore per gli anni d'imposta 2009 e seguenti;
- 4) di dare atto che i valori rappresentano dei criteri di riferimento per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili per agevolare il contribuente nell'adempimento degli obblighi tributari e per orientare l'Ufficio Tributi nell'attività di controllo. Tali valori non impediscono pertanto all'Ufficio Tributi di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto a quelli approvati con la presente deliberazione in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali in cui emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari;
- 5) di dare atto che la determinazione dei valori medi delle aree edificabili approvata con la presente delibera non rientra nell'ambito di applicazione della norma di cui all'art. 1 comma 7 del D.L. n° 93/2008, convertito con modificazioni nella legge n° 126/2008 e confermata dal comma 30 dell'art. 77 bis del D.L. n° 112 del 25.06.2008, convertito a sua volta con modificazioni nella legge n° 133 del 6 agosto 2008, il quale stabilisce che, dalla data di entrata in vigore del decreto stesso fino alla definizione dei contenuti del nuovo patto di stabilità interno, in attuazione del federalismo fiscale, è sospeso il potere degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi, delle addizionali, delle aliquote ovvero delle maggiorazioni di aliquote di tributi ad essi attribuiti con legge dello Stato. Infatti, i valori qui determinati non rappresentano aliquote o tariffe di tributi locali ma solo criteri per l'orientamento del contribuente nell'adempimento dei propri obblighi e dell'Ufficio nell'effettuazione dei controlli, essendo la base imponibile delle aree edificabili costituita sempre e comunque dal loro valore venale;
- 6) di dare atto che la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativi alle aree edificabili sarà basata sui criteri e valori indicati nella presente deliberazione, supportati dagli elementi di fatto forniti dall'Area Uso e Tutela del Territorio e dalle valutazioni in punto di diritto effettuate dall'Ufficio Tributi;
- 7) di dare atto che i Responsabili del Procedimento, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, daranno esecuzione alla presente deliberazione ed assumeranno tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo.”

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi in votazione, per alzata di mano, la suddetta proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Presenti: 17
Astenuti: 3 (D'Angelo, Rambuschi, Bellinazzi)
Votanti: 14 (per alzata di mano)
Voti favorevoli: 11
Voti contrari: 3 (Mazzon, Gradini, Corlianò)

FA PROPRIA la proposta sopra riportata senza modifiche, aggiunte od integrazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del provvedimento ne dispone l'immediata eseguibilità come risultante dalla seguente votazione effettuata mediante alzata di mano:

Presenti: 17
Astenuti: 3 (D'Angelo, Rambuschi, Bellinazzi)
Votanti: 14 (per alzata di mano)
Voti favorevoli: 11
Voti contrari: 3 (Mazzon, Gradini, Corlianò)

Il Presidente
Roberto Zanin

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariateresa Miori

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

[] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il:
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Procedimento
Moretto Ornella

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,
il

Lì,

Il Responsabile del Procedimento
Moretto Ornella

RELAZIONE TECNICA

Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI valevoli per l'anno d'imposta 2009 e seguenti.

a) *premessa*

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 131 del 28 ottobre 1999 sono stati definiti i valori di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. sulle aree edificabili.

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005 e n° 26 del 20.03.2006 sono stati adeguati i valori monetari ed introdotte precisazioni e integrazioni per dare certezza alla disciplina di situazioni e casi venutisi a proporre via via. Con la deliberazione n° 141 del 22.12.2006 sono stati apportati ulteriori correttivi necessari per il costante miglioramento dei criteri posti alla base dei controlli sulle aree edificabili per gli anni 2007 e seguenti.

Con la presente relazione tecnica pertanto si fissano i criteri e i valori di riferimento per agevolare il contribuente nel calcolo dell'ICI sulle aree edificabili e orientare l'Ufficio in sede di attività di controllo a partire dal 01.01.2009, trattandosi di disposizione regolamentare.

Per quanto riguarda gli anni d'imposta sino al 31.12.2003 si dovrà fare riferimento alla citata delibera di C.C. n° 131/99; per l'anno 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008 si dovrà fare riferimento alle citate deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005, n° 26 del 20.03.2006 e n° 141 del 22.12.2006 che continuano pertanto ad avere valore.

b) *natura e caratteri dei valori proposti*

I valori di riferimento che qui verranno indicati vanno intesi come valori medi presuntivi applicabili a certe aree: il contribuente potrà decidere di non utilizzarli (in sede di denuncia o di risposta all'eventuale accertamento) qualora sia in grado di dimostrare che il valore delle proprie aree, per ragioni particolari, è inferiore a quello medio proposto.

Tali valori non impediscono altresì all'Ufficio Tributi di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto a quelli indicati nella relazione in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali in cui emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari.

I valori presuntivi predisposti sono applicabili a tutti i terreni classificati dal PRG come edificabili.

Tali valori sono stati formulati tenendo conto dei seguenti parametri:

- l'andamento dei prezzi di cessione di aree edificabili;
- l'andamento dei prezzi di cessione praticati dal Comune;
- l'andamento dei valori di esproprio stabiliti dalla Provincia;
- le zone territoriali di ubicazione;
- gli indici di fabbricabilità delle destinazioni d'uso previste dal PRG.;
- gli oneri di urbanizzazione.

I valori tengono conto altresì di due recenti novità normative:

- l'art. 2 comma 89 della legge n° 244/2007, legge finanziaria per il 2008, il quale, modificando l'art. 37 comma 1 del D.P.R. n° 327/2001 recante il 'Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità', stabilisce che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene;
- l'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006, il quale dispone 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n° 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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";

c) aggiornamento dei valori

Per gli anni 2003 - 2005 i valori della delibera C.C. n° 131/99 sono stati aggiornati con l'applicazione dei coefficienti previsti dall'art. 4 comma 3 D.Lgs. n° 504/92 per la determinazione dell'imponibile dei fabbricati di categoria D che vengono aggiornati ogni anno con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Per l'anno 2006 e seguenti i vigenti valori sono stati aggiornati tutti del 10%.

Per l'anno 2009 e seguenti i valori vengono aumentati del 10% con lo scopo di portarli gradualmente ai valori reali di mercato.

d) novità che si intendono apportare con la presente deliberazione:

- aggiornamento di tutti i valori tabellari nella misura del 10% per l'attualizzazione degli indici di riferimento e il progressivo adeguamento ai reali valori di mercato. Si rammenta che i valori di riferimento sono stati fissati per la prima volta nel 1999 e che da allora sono stati aumentati solo una volta del 10% con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006;
- previsione di un abbattimento del 10% nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, ai sensi della già richiamata disposizione di cui all'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006, il quale stabilisce 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, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n° 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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". L'abbattimento opera nel modo seguente:

- ⊙ riguarda le porzioni di superficie interessate dalle varianti urbanistiche;
- ⊙ se la variante comporta un aumento del valore venale del bene, si applica il valore più alto relativamente alla nuova destinazione urbanistica con l'abbattimento del 10%;
- ⊙ se la variante comporta una diminuzione del valore venale del bene, si applica il valore più basso tra i due.

- modifiche puntali alla casistica e alle precisazioni della relazione tecnica concernenti le ZTO F, C1S ed E;
- modificazioni concernenti i valori delle aree ricadenti nelle ZTO del P.I.P. In particolare i valori sono stati adeguati in base ai criteri indicati nella delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 29.02.2008 relativa alla 'verifica della quantità e qualità delle aree e fabbricati da destinarsi a residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e determinazione dei rispettivi prezzi di cessione' per l'anno 2008, rivalutati in base all'indice nazionale ISTAT. Con tale deliberazione si è proceduto alla rideterminazione dei valori di esproprio delle aree del P.I.P. ai sensi della richiamata legge n° 244 del 24 dicembre 2007 (finanziaria 2008), art. 2 comma 89, in base al quale l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata in misura pari al valore venale del bene. L'adeguamento dei valori rispecchia, in ogni caso, la situazione attuale delle aree in parola e del livello raggiunto in esse dallo sviluppo dei servizi.

e) *tabella valori*

ZONE RESIDENZIALI					
	A	B1	B2	C1	C2
Centro Storico (F. 26, 27 C.T.)	147,48				
Aree edificabili del capoluogo (escluse le aree periferiche di cui appresso)		81,11	81,11	81,11	44,24
Aree edificabili periferiche del capoluogo (San Nicolò, Ronchi, San Giacomo, aree edificabili dall'altezza della Caserma in poi)		62,68	62,68	62,68	33,18
Aree edificabili di Lugugnana e Summaga		55,30	55,30	55,30	29,50
Aree edificabili di Portovecchio e Pradipozzo		51,67	51,67	51,67	25,80
Aree edificabili oltre Villa di Lugugnana, Marina, Serrai, Giussago, Torresella, Lison		36,87	36,87	36,87	18,44

Note:

1. Nelle zone B1 l'edificabilità è normalmente di 1,5 mc/mq; pertanto gli importi indicati in tabella vanno maggiorati del 50% (salvo aree particolari dove l'indice di edificabilità è diverso);
2. Le zone A delle frazioni (se individuate dal PRG) sono equiparate alle zone B;

ZONE NON RESIDENZIALI							
	D1 Aree già espropriate e assegnate in proprietà o di completamento	D1 Aree da espropriare	D3	D3	D2	D2	D6
P.I.P. Noiari	41,28	27,52					
San Nicolò			47,93				
Zone D3 nel capoluogo				43,03			
Zone D3 nelle frazioni				29,50			
Zone D2 nel capoluogo					22,12		
Zone D2 nelle frazioni						14,75	
Zone per distributori su Strade Statali							44,24
Zone per distributori su altre strade							25,80

f) precisazioni

- nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, è previsto un abbattimento del 10% che opera nel modo seguente:
 - ⊙ riguarda le porzioni di superficie interessate dalle varianti urbanistiche;
 - ⊙ se la variante comporta un aumento del valore venale del bene, si applica il valore più alto relativamente alla nuova destinazione urbanistica con l'abbattimento del 10%;
 - ⊙ se la variante comporta una diminuzione del valore venale del bene, si applica il valore più basso tra i due.
- L'importo al m² per le ZTO A si riferisce ad un'edificabilità di 1 mc/mq in qualsiasi punto del Centro Storico perimetrato, con esclusione delle zone F. Tuttavia si applica solo agli ambiti per i quali il PRG prevede nuove cubature realizzabili, le quali vengono rapportate alla Superficie Territoriale dell'ambito per ottenere il rapporto mc/mq al quale viene proporzionato l'importo;
- per le zone commerciali - direzionali miste a residenziali e per quelle turistiche (per esempio zone D4 e D5 della variante generale al PRG) si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C1 e C2 (a seconda se sono di completamento o di nuova formazione) moltiplicati per mc edificabili (teoricamente) con la riduzione del 20%;
- a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione, le zone di nuova formazione vanno valutate in base ai valori previsti per le zone di completamento delle corrispondenti Zone Territoriali Omogenee;
- **Per le aree ricadenti nelle ZTO C1S ed E4 si applica il valore delle rispettive ZTO C1, tenendo conto che per tali ZTO nei lotti liberi è ammessa la costruzione di nuove abitazioni con limite massimo di mc 600 ogni 800 mq di superficie, fino a quando non verrà concretizzata una soluzione progettuale diversa;**
- i valori di riferimento contenuti nelle tabelle possono essere utilizzati come valori di riferimento, per analogia, anche in casi o zone assimilabili per caratteristiche ed edificabilità a quelle espressamente elencate.

g) casi in cui non si applicano i valori delle tabelle

Per un criterio di equità e ragionevolezza non si farà luogo all'applicazione dei valori di cui alle tabelle e si applicheranno valori da stabilirsi caso per caso in base a valutazioni analitiche nelle seguenti ipotesi:

- per le aree, pur classificate come edificabili, dove però l'edificabilità è stata sospesa con atti formali per motivi non imputabili al proprietario;
- aree dove l'edificabilità è stata trasferita ad altri soggetti (aree assoggettate ad esproprio) oppure dove l'edificabilità è di tipo molto particolare e finalizzato a

soddisfare direttamente esigenze di pubblico interesse o di pubblica utilità (le zone F del PRG);

- zone del Centro Storico dove non sono ammessi aumenti di cubatura;
- aree con vincolo di verde privato;
- aree pertinenziali degli edifici, destinate a parcheggio oppure a verde privato (non vincolato).
- Le aree ricomprese nei comparti con indice di fabbricabilità territoriale sono soggette a valutazione caso per caso, fermo restando quanto previsto dalla normativa in relazione al rispetto dell'indice di edificabilità specifico dell'ambito contenuto nelle NTA del piano regolatore, applicando per le Zone F o destinate a sedime stradale, in quanto computabili ai fini edificatori, i valori della ZTO edificabile prevalente.

h) adeguamenti dei valori presuntivi

Aree residenziali esterne ai centri abitati (ZTO B o C): - 10%

i) casistica

Con l'approvazione della Variante Generale al PRG sono state introdotte alcune limitazioni che non consentono la completa fruizione edificatoria delle aree fabbricabili. In tali casi sono previsti i seguenti abbattimenti

CASISTICA	RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà esistente	- 20%
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà di terzi su aree confinanti (l'area per risultare edificabile deve essere necessariamente alienata a terzi confinanti)	- 50%
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG con esclusione di quelle rientranti in comparti: Qualora le stesse risultino <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, così come indicato nella cartografia, stradale, ferroviario, ecc...).	- 80%
Qualora le stesse risultino <u>parzialmente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (la riduzione si applica sulla parte effettivamente interessata dal vincolo). In questa ipotesi rientrano anche le aree <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, stradale, ferroviario, ecc...) e rientranti in comparti.	- 20%
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse risultino gravate da una servitù di transito	- 20%
Aree autonomamente edificabili nelle diverse ZTO del PRG che necessitano di una servitù di passaggio per accedervi	- 10%

Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E:

nel periodo in cui persiste la ristrutturazione si applica il valore dell'area (come previsto dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) facendo riferimento a quello più basso tra quelli presenti nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133 del 28.10.1999, **moltiplicato per la cubatura effettivamente realizzata. L'area è considerata come esterna ai centri abitati (-10%);**

Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO A:

nel periodo in cui persiste la ristrutturazione si applica il valore dell'area, (come previsto per questa situazione dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) tenuto conto della cubatura realizzabile, con un abbattimento del 40%. L'abbattimento è motivato dalla necessità di incentivare le ristrutturazioni ed i recuperi del patrimonio edilizio nel centro storico;

ZTO F1S/F2S/F2V esterne ai comparti:

il valore dichiarabile è quello stabilito dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità effettiva di esproprio. **Questo criterio opera fino a quando viene approvata una specifica convenzione per la realizzazione di un intervento edilizio. Da questo momento si applica il valore venale, basato sulla stima di massima delle opere da realizzare.**