



Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n° 2 del 03/02/2010

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. – anno 2010 e seguenti.

L'anno duemiladieci, addì tre del mese di febbraio alle ore 10.30, nella Sede Comunale, è presente il dott. Antonino Gulletta, Commissario nominato con Decreto del Prefetto della Provincia di Venezia prot. n° 1264/09/Area 2[^] del 10/09/2009, e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune dott.ssa Mariateresa Miori, assume la deliberazione di seguito riportata.

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. – anno 2010 e seguenti.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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;

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 icipi 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;

Richiamata, altresì, la deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 23.02.2009 con la quale è stato disposto per l'anno 2009 e seguenti l'aumento del 10% dei valori deliberati allo scopo di renderli sempre più adeguati ai valori di mercato. Unitamente a tale aumento, con detta delibera sono state recepite alcune novità normative intervenute in materia di aree edificabili ed, altresì, sono state introdotte alcune precisazioni relative ai preesistenti criteri di valutazione delle aree stesse;

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 2010 e anni successivi;

Visto il parere del 16.11.2009 della Corte dei Conti – Sezione Regionale di controllo per la Lombardia il quale ribadisce la legittimità delle variazioni apportate ai valori delle aree edificabili in quanto speciali procedure di controllo i.c.i. finalizzate alla semplificazione delle procedure e alla riduzione del contenzioso. Le variazioni non incidono sulla base imponibile del tributo che resta, come già precisato, fondata in ogni caso sul valore venale del bene. Le variazioni non subiscono pertanto le limitazioni poste dal divieto legislativo di deliberare aumenti dei tributi locali. Anzi, il mancato adeguamento da parte del Comune ai valori di mercato potrebbe favorire i contribuenti che si troverebbero ad approfittare di una ‘rendita di posizione’ a causa dell’inerzia dell’Amministrazione.

Rilevato che nel predetto parere si ribadisce tuttavia il principio che la variazione apportata non deve essere avulsa dal mercato e finalizzata esclusivamente all’incremento del gettito;

Considerata l’attuale situazione di generalizzata crisi economica che ha portato nel corso del 2009 ad una stagnazione del mercato con conseguente rallentamento dei movimenti concernenti il valore venale delle aree edificabili;

Ritenuto, di conseguenza, opportuno non procedere per il 2010 all’aumento dei valori tabellari, in attesa che vengano meglio definiti i contorni e gli esiti della difficile situazione economica che ha caratterizzato il 2009;

Rilevato che con la presente deliberazione si introducono due innovazioni al fine di dare puntuale disciplina a due casistiche finora non espressamente contemplate. Si tratta in particolare dei seguenti punti:

- nelle precisazioni viene aggiunto il seguente periodo:

‘nei casi di ristrutturazione di edifici a destinazione abitativa situati nelle ZTO D1, D2, D3 e D5 si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/1999, moltiplicati per i mc edificabili’;

- l’intitolazione della parte relativa alla ‘Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E’ viene modificata come segue ‘Valori da applicare ai fabbricati fatiscenti e alle ristrutturazioni di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E’. Conseguentemente, viene modificata anche la disciplina relativa a questa fattispecie, nel modo seguente ‘Per i fabbricati fatiscenti e i fabbricati oggetto di ristrutturazione si applica il valore dell’area (come previsto dall’art. 5 comma 6 del D.lgs. n° 504/1992) facendo riferimento ai valori per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/1999, moltiplicato per la cubatura effettivamente realizzata. L’area è considerata come esterna ai centri abitati (-10%)’.

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";

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;

Dato atto che il Consiglio Comunale di Portogruaro è stato sospeso con Decreto del Prefetto della Provincia di Venezia prot. n° 1264/09/Area 2^ del 10.09.2009 e che con il medesimo Decreto è stato nominato Commissario per la provvisoria amministrazione dell'Ente il dott. Antonino Gulletta;

Visto, altresì, il decreto del Presidente della Repubblica del 03.11.2009 relativo allo scioglimento del Consiglio Comunale di Portogruaro ed alla nomina del dott. Antonino Gulletta quale Commissario straordinario per la provvisoria amministrazione dell'Ente fino all'insediamento degli organi ordinari;

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 non viene disposto alcun aumento dei valori tabellari previgenti per le causali di cui in premessa;
- 3) di dare atto che vengono introdotte le due innovazioni in premessa descritte allo scopo di disciplinare espressamente casi sinora non previsti;
- 4) 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;
- 5) di dare atto che la presente deliberazione con l'allegata relazione tecnica entrerà in vigore per gli anni d'imposta 2010 e seguenti;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 Commissario
dott. Antonino Gulletta

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
