



COMUNE DI BEVAGNA

Provincia di Perugia

Copia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 101 Del 30-11-2012

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.6 DEL REGOLAMENTO COMUNALE I.M.U.

L'anno **duemiladodici** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **12:30**, nella Sede Comunale, convocata nei modi e termini di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

POLTICCHIA ANALITA	SINDACO	P
RONCI MIRCO	ASSESSORE	P
FASCIANI TANIA	ASSESSORE	P
PASCUCCI RENATO	ASSESSORE	P
TRABALZA RINO	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (Art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) il Segretario Comunale dott. **BENEDETTI GIUSEPPE**.

Assume la presidenza il Signor **POLTICCHIA ANALITA** in qualità di **SINDACO**.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214, il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione *«restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»*;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che *«la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»*;

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 24/09/2012;

VISTO in particolare l'art. 6, comma 7, del citato regolamento in virtù del in virtù del quale la Giunta Comunale può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO, sotto questo profilo, 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»*;

CONSIDERATO che l'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012, non consente più, come accadeva nella previgente imposta comunale sugli immobili, di limitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata dal contribuente sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dall'Ente – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbe di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, L. 2 dicembre 2005, n. 248, la 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, 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»;*

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;*
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore»*, perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini tributari deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

VISTE le precedenti valorizzazioni delle aree edificabili adottate ai fini I.C.I. applicando i parametri stabiliti ai sensi dell'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992, dal relativo Regolamento Comunale;

RITENUTO di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell'Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di

accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso. L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

RITENUTO che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree su cui insistano le sotto indicate unità immobiliari censite nelle categorie catastali:

F2 – Unità collabenti

F3 – Unità in corso di costruzione

F4 – Unità in corso di definizione

dando atto che:

- Nel caso in cui tali immobili insistano su un'area edificabile, la loro incapacità di produrre reddito comporta che il terreno rimane normalmente imponibile quale area edificabile e si applicano i valori della zona urbanistica ove ricadono, senza conteggiare dette unità immobiliari esistenti, proprio perché prive di rendita.

- Nel caso in cui tali immobili insistano su area non prevista come edificabile dallo strumento urbanistico, sono assoggettabili alle disposizioni di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/1992 secondo cui : *"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 e' costituita dal valore dell'area, la quale e' 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 e' comunque utilizzato"*.

RITENUTO infine che per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare per le fattispecie di cui al sopracitato art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/1992, ci si avvale del principio di ragguglio con "l'area fabbricabile" attribuendo all'area di sedime un valore da calcolarsi con riferimento alla superficie coperta pari alla sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano del fabbricato, misurate all'esterno dei muri perimetrali;

ESAMINATA la relazione illustrativa del criterio di determinazione di suddetti valori venali nelle diverse zone omogenee del territorio comunale, elaborata dall'Ufficio tecnico comunale, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante (All. 1), nella quale si evidenziano i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili rilevati al 01/01/2012;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri indicativi di riferimento utili poter determinare la base imponibile per l'anno 2012 delle aree fabbricabili secondo i criteri fissati dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/92;

PRECISATO che tali valori hanno una valenza meramente indicativa, non vincolando l'Ente ove si dovesse riscontrare che il valore imponibile dell'area edificabile posseduta dal contribuente, è superiore a quello risultante dall'applicazione dei valori venali medi oggetto di approvazione;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il **10%** rispetto a quelli individuati dal Comune;

ACQUISITO sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs 267/00, il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato;

VISTO il D.Lgs 267/2000 e successive modificazioni;

Con voti unanimi palesi favorevoli

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'art. 3, comma 4, del vigente Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria, con efficacia per l'anno d'imposta 2012, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Bevagna come dalle tabelle allegate alla presente deliberazione per formarne parte integrante (All. 1).
2. Di dare atto che i predetti valori hanno una valenza meramente indicativa e che non precludono l'eventuale rettifica da parte del competente ufficio comunale ove dovesse essere riscontrato che il valore imponibile dell'area fabbricabile del contribuente, determinato a norma dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/92, sia superiore a quello risultante dall'applicazione dei valori di cui al precedente punto 1).
3. Di individuare in relazione ai valori medi come sopra determinati, i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini dell'Imposta Municipale Propria:
 - I. Metanodotti, elettrodotti, acquedotti e tutte le altre servitù pubbliche o d'uso pubblico insistenti sull'area, la cui fascia di rispetto **inibisce** l'utilizzazione edificatoria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **40%** del valore base dell'intero lotto;

- II. Metanodotti, elettrodotti, acquedotti e tutte le altre servitù pubbliche o d'uso pubblico insistenti sull'area, la cui fascia di rispetto **riduce** l'utilizzazione edificatoria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **20%** del valore base della parte del lotto sottoposta a servitù;
- III. Particolare conformazione dell'area, nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base;
- IV. Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.
A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà.
- V. Vincolo paesaggistico che comporta limitazione all'utilizzazione edificatoria (Titolo III D.Lgs n. 42/04) **10%** del valore base della parte del lotto sottoposta a vincolo;
- VI. Vincolo derivante dal PST (Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino del Tevere) o dalle zone a rischio R4 del PAI (Piano stralcio di Assetto Idrogeologico) di cui al DPCM del 10/11/2006 che inibisce l'utilizzazione edificatoria **30%** del valore base della parte del lotto sottoposta a vincolo;
- VII. Vincolo temporaneo derivante dal PST (Piano Straordinario dell'Autorità di Bacino del Tevere) che limita l'utilizzazione edificatoria **30%** del valore base della parte del lotto sottoposta a vincolo;
- VIII. Fascia "A" in base alle mappe di pericolosità e rischio idraulico approvate dall'Autorità di Bacino del Tevere) **80%** del valore base della parte del lotto sottoposta a vincolo;
- IX. Fascia "B" in base alle mappe di pericolosità e rischio idraulico approvate dall'Autorità di Bacino del Tevere) **30%** del valore base della parte del lotto sottoposta a vincolo;

Qualora un'area sia soggetta a più tipologie di vincolo, l'abbattimento compete nella misura pari a quella del vincolo avente maggiore peso.

Si considera **inibita** l'utilizzazione edificatoria quando la porzione di terreno esterna al vincolo è praticamente inutilizzabile e non sussiste la possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria;

Si considera **ridotta** l'utilizzazione edificatoria quando la porzione di terreno esterna al vincolo consente comunque di utilizzare la potenzialità edificatoria.

Si considera **limitata** l'utilizzazione edificatoria quando il vincolo comporta una utilizzazione condizionata dalla potenzialità edificatoria;

4. Di stabilire che i sopra elencati coefficienti di abbattimento trovano applicazione solo nel caso in cui il vincolo investa l'intera area soggetta ad imposta ovvero una consistenza tale da rendere inutilizzabile o parzialmente utilizzabile l'area non sottoposta a vincolo;
5. Di stabilire che detti coefficienti di abbattimento non sono applicabili quando l'area soggetta ad imposta abbia destinazioni urbanistiche diverse ed il vincolo o la limitazione interessi una sola delle destinazioni;
6. Di stabilire altresì che per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000. Tale autocertificazione dovrà essere corredata da adeguata documentazione (planimetrie, relazione tecnica illustrativa, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.
7. Di dare atto che sono da considerarsi edificabili:
 - le aree agricole sulle quali è in corso di realizzazione un nuovo fabbricato o una ristrutturazione, anche se possedute da coltivatori diretti regolarmente iscritti agli elenchi previdenziali;
 - le aree riconducibili ai fabbricati posti in zona non edificabile (es. parchi, aree vincolate) oggetto di interventi edilizi;
 - le aree riconducibili a fabbricati esistenti, anche ex rurali, in ricostruzione o ristrutturazione, nonché le aree riconducibili ai fabbricati censiti nelle categorie catastali F2 – F3 –F4;
 - le aree riconducibili a fabbricati abusivi.
 - l'area pertinenziale in caso di effettiva utilizzazione edificatoria sia come ampliamento orizzontale che verticale.
8. Di dare atto che per i fabbricati parzialmente costruiti, la superficie o il volume edificatorio della restante costruzione è assoggettato ad imposizione in qualità di area fabbricabile fino alla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, fino alla data dell'effettivo utilizzo. Il calcolo è effettuato riducendo la superficie o il volume edificatorio dell'area complessiva di progetto, in base al rapporto esistente tra la superficie o la volumetria complessiva dell'area prima dell'intervento edilizio e la superficie o la volumetria della parte già costruita e autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
9. Di trasmettere la presente deliberazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze secondo le vigenti disposizioni normative;
10. Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, resa nelle forme di legge, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to POLITICCHIA ANALITA

Il Segretario
F.to BENEDETTI GIUSEPPE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000).
- è stata affissa sul sito web di questo Comune il giorno **10-12-2012** per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 – art. 32, comma 1, della legge 69/2009).
- è stata trasmessa con elenco n. _____ in data **10-12-2012** ai capigruppo consiliari (art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000).
- è stata trasmessa all'Ufficio Territoriale del Governo con lettera n. ____ in data _____ (art. 135, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000)
- è copia conforme all'originale.

Dalla Residenza Comunale, li **10-12-2012**

Il Responsabile dell' Area Amministrativa
Rag. Oriana Petrini

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000).
- è divenuta esecutiva il giorno _____ (decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).
- è stata affissa sul sito web di questo Comune dal giorno **10-12-2012** al giorno **25-12-2012** per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 – art. 32, comma 1, della legge 69/2009).

Dalla Residenza Comunale , li _____

Il Responsabile dell' Area Amministrativa
F.to Rag. Oriana Petrini

E' copia conforma all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale , li _____

Il Responsabile dell' Area Amministrativa
Rag. Oriana Petrini