

COMUNE DI GIVOLETTO

(Provincia di Torino)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 113

Oggetto: **RIDUZIONE VALORE VENALE DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI E IMU IN PRESENZA DI VINCOLI URBANISTICI**

L'anno duemiladodici addì dieci del mese di dicembre alle ore diciannove e minuti zero nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
1. ALTILIA Carlo	Sindaco	Sì
2. GALLIO Maria Grazia	Assessore	Sì
3. DE BORTOLI Sergio	Assessore	Sì
4. FABBRO Marco	Assessore	Sì
5. DEVALLE Tiziana	Assessore	Sì
Totale Presenti:		5
Totale Assenti:		0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, Signor Devecchi Dr. Paolo

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), imposta il cui presupposto era costituito dal possesso di beni immobili e la cui base imponibile era rappresentata dal valore degli stessi;

Richiamato, in particolare, l'art. 5, comma 5, di detto decreto legislativo, per effetto del quale il valore delle aree fabbricabili 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 gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato come, nel corso degli esercizi durante i quali l'imposta è stata mantenuta nell'ordinamento tributario dedicato alla fiscalità delle Autonomie locali, sono sorte innumerevoli controversie interpretative in fatto di applicabilità della stessa sulle aree edificabili, soprattutto in considerazione del fatto che, talvolta, il regime urbanistico, nel condizionare l'edificabilità dei suoli, presenta fattispecie a formazione progressiva, quali la formazione delle varianti al piano generale (solitamente distinta in sub fasi di adozione preliminare e definitiva ed approvazione) o l'imposizione di strumenti d'attuazione;

Richiamati,al riguardo:

l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30.9.2005, n. 203, convertito nella legge 2.12.2005, n. 248, in base al quale un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dalla necessità di adottare (ed alla effettiva adozione) di strumenti attuativi del medesimo;

l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.7.2006, n. 223 convertito nella legge 4.8.2006, n.248, che interviene nuovamente sulla nozione di "area edificabile" precisando che "un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

Ritenuto, pertanto, in via generale ormai pacifico che è area edificabile, a fini impositivi dell'ICI, l'area così qualificata dallo strumento urbanistico generale (nell'ordinamento urbanistico piemontese, il Piano regolatore Generale Comunale – PRGC);

Visto l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446 del 15.12.1997, il quale stabilisce che i Comuni possano determinare periodicamente e per zone omogenee il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento dei Comuni medesimi, 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 l'insorgenza del contenzioso nella maggior parte possibile dei casi concreti;

Considerato come, con successivi provvedimenti, questa Amministrazione comunale si sia avvalsa della facoltà di prevenire il contenzioso relativo al valore delle aree fabbricabili, effettuando la ricognizione dei valori di mercato per aree edificabili;

Richiamata in ultimo, a tale riguardo, la deliberazione G.C. 20 del 08.02.2001, con la quale sono stati riconosciuti i seguenti valori a fini ICI per aree insediabili omogenee:

aree industriali lire 60.000;

aree residenziali lire 110.000;

Considerato che la determinazione dei valori delle aree fabbricabili consente nel contempo di conseguire obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini;

Considerato che:

secondo la disciplina recata dal vigente P.R.G.C. (come approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2-3914 del 17.09.2001) all'art. 11, comma 4, delle Norme tecniche di attuazione, era possibile, fino all'avvenuta adozione della variante ai sensi dell'art. 17 Comma VII L.R. 56 /'77 e s.m.i., effettuare operazioni di cessione della capacità edificatoria afferente ad aree fabbricabili, a beneficio di altri lotti aventi adeguato e non esaurito indice territoriale/fondiaro; tale facoltà era (ed è tuttora) esercitabile anche allorché il fondo cedente sia sottoposto a regime di "inedificabilità di fatto" per l'esistenza di vincoli vari (obbligo della distanza da tracciati viari esistenti, divieto di costruzione per esistenza di classe di rischio idrogeologico, ecc.); in tale modo, è riconoscibile un valore di edificabilità "indiretta" anche per aree che, considerate tali negli azionamenti di piano regolatore generale, non possano essere oggetto di edificazione per superiori vincoli di carattere speciale;

con la variante al P.R.G.C. adottata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 06.12.2011, n. 18 del 31.07.2012 e n. 35 del 27.11.2012, è stata disposta una riduzione della facoltà di "cessione di cubatura", come sopra descritta, limitandola esclusivamente a passaggi tra lotti contermini;

Considerato come queste ultime disposizioni, maggiormente restrittive rispetto alle previgenti, dispieghino già ora efficacia sulla base delle cosiddette "misure di salvaguardia" recate dall'art. 58 L.R. 05.12.1977 n. 56;

Ritenuto, sulla base delle stesse esigenze di prevenzione e deflazione del contenzioso e di chiarezza e trasparenza nel rapporto con i contribuenti, di disciplinare il comportamento dell'Amministrazione in sede di accertamento per quelle aree ad edificabilità compromessa da vincoli speciali, determinando, in sede ricognitiva dei valori di mercato, un criterio di abbattimento del valore assegnato in generale alle aree edificabili, in ultimo con il citato atto G.C. n. 20/2001;

Considerato che, per effetto dell'art. 13 D.L. 06.12.2011 n.201 come convertito il L. 22.12.2011 n. 214, è stata anticipata all'anno 2012 l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria – IMU, come disciplinata dal D.Lgs 23/2011, che ha sostituito l'ICI, mantenendone alcuni istituti fondamentali;

Considerato come l'esigenza appalesata relativamente all'attività di accertamento sui versamenti per l'ICI di annualità pregresse si presenti parimenti per l'attività di autoliquidazione e versamento, da parte dei contribuenti, dell'IMU per i periodi di imposta a decorrere dal 2012;

Ritenuto che, per effetto della diversa disciplina recata dalle norme dello strumento urbanistico generale prima e dopo l'adozione della variante ex art. 17 comma VII L.R. 56/'77 e s.m.i. avvenuta con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 27 del 06.12.2011, n. 18 del 31.07.2012 e n. 35 del 27.11.2012, si possano in via equitativa e per effetto di una prudente valutazione dei valori immobiliari in Givoletto, stabilire, per le aree edificabili secondo l'azionamento di PRGC che presentino vincoli di in edificabilità speciale, i seguenti criteri di abbattimento dei valori di mercato già stabiliti con delibera G.C. 20/2001:

fino al 2011 (ICI): 30% in meno rispetto al valore ordinario di mercato attribuito;

dal 2012 (IMU): 70% in meno rispetto al valore ordinario di mercato attribuito;

Considerato infine che

per alcune fattispecie di forte riduzione della possibilità residua di edificazione o di cedibilità della cubatura a norme di piano vigenti, sempre per effetto di restrizioni dovute all'esistenza di altri vincoli speciali (classe di rischio idrogeologico, ecc.), è senz'altro opportuno determinare riduzioni ulteriori, poiché in tali casi il valore di mercato è, oggettivamente, fortemente ridotto;

per le zone a destinazione artigianale e produttiva, come per le aree "stralcio" in zona Preparco, poiché la normativa di attuazione del PRGC non consente trasferimenti di cubatura, l'unico aspetto di valorizzazione delle aree solo "virtualmente" edificabili (sempre per effetto di vincoli speciali di inedificabilità) può essere esclusivamente quello dell'alienabilità a proprietari di aree contermini ad analoga destinazione per consentire ampliamenti laddove possibile; di conseguenza, anche queste fattispecie presentano valori di mercato fortemente ridotti;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Acquisiti i pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile dei Servizi Tecnici e dal Responsabile dell'Ufficio Tributi;

Con votazione unanime e favorevole espressa per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di stabilire i seguenti criteri di abbattimento dei valori venali di mercato ai fini Ici e Imu di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 20/2001 in presenza di vincoli urbanistici vari comportanti limitazioni alla edificabilità di fatto:

fino al 2011 (Ici)

aree industriali € 30,99/mq meno abbattimento 80% = € **6,20/mq**

aree residenziali € 56,81/mq meno abbattimento 30% = € **39,77/mq**

dal 2012 (Imu)

aree industriali € 30,99/mq meno abbattimento 80% = € **6,20/mq**

aree residenziali € 56,81/mq meno abbattimento 70% = € **17,04/mq**

2. Di stabilire che, nel caso in cui l'area edificabile risulti priva di capacità edificatoria residua, a seguito di trasferimento totale di cubatura (anche per effetto di successivi atti di disposizione patrimoniale) il valore di mercato sarà **pari al 5% = euro 2,84/mq**
3. Di stabilire che, a decorrere dal 2012, in caso di inedificabilità per l'esistenza di vincoli speciali, qualora sia impossibile trasferire capacità edificatoria ai lotti confinanti per la presenza di vincoli di inedificabilità a carico anche di questi ultimi o di esaurimento della ricettività di capacità edificatoria in capo a questi secondo le vigenti norme di PRGC, il valore venale di mercato sarà **pari a al 5% = euro 2,84/mq**

4. Di stabilire che, in presenza di diverse tipologie di vincoli di in edificabilità di natura speciale su uno stesso lotto, l'abbattimento di cui al punto 1 del 30% o del 70% rimane unico, non ammettendosi effetti cumulativi tra le varie cause di inedificabilità di tipo speciale.

**IL RESPONSABILE DEI SERVIZI
TECNICI**

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:

FAVOREVOLE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

**F.to Il Responsabile
Devecchi Dr. Paolo**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ECONOMICO / FINANZIARIO**

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:

FAVOREVOLE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000.

**F.to Il Responsabile
FILITI Rag. Carmelo**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to: ALTILIA Carlo

Il Segretario Comunale
F.to: Devecchi Dr. Paolo

Copia conforme all'originale, un estratto del quale è in pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 23-gen-2013 al 07-feb-2013, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i..

Lì 23-gen-2013

Il Segretario Comunale
F.to: Devecchi Dr. Paolo

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____

X per scadenza del termine di 10 (dieci) giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., senza seguito di ricorsi.

in quanto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i..

Lì _____

Il Segretario Comunale
F.to: Devecchi Dr. Paolo

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Lì, 23.01.2013

Il Segretario Comunale
Devecchi Dr. Paolo