

COPIA



# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO



Proposta n. 47

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2005 AL FINE DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO I.C. I. DEL COMUNE.

L'anno **duemilacinque**, giorno **TRENTUNO** del mese di **MAGGIO** alle ore **21,00**, nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **STRAORDINARIA** seduta **PUBBLICA** di **PRIMA convocazione** il Consiglio comunale, nelle persone dei Signori:

BONOMETTI FLAVIO	P	FUGATTI LIVIO	P
DI STEFANO GASPARE NICOLO'	P	CALIARI VITTORIO	P
CIMICHELLA MICHELE	P	GATTI MARCO	P
MAZZI GUALTIERO	P	FORLIN GIOVANNI	P
RINALDI FEDERICO	P	TACCONI GIORGIO	P
PESCE EDGARDO	P	SANTINATO LUCIO	P
TROIANI ANTONIO	P	FARINA RENATO	P
GIACOMELLI MICHELE	P	ANTINO SALVATORE	P
MORONE MARIAROSARIA	A	AVESANI GIOVANNI	P
PINOTTI MERI	P	TOMELLERI RAFFAELE	A
ROSSI AMEDEO	P		

(P)resenti n. 19, (A)ssenti n. 2

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE **BENVENUTI ROBERTO**

Constatato legale il numero degli intervenuti, il SINDACO **BONOMETTI FLAVIO**, assunta la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione del settore Entrate, servizio Tributi, illustrata dal Sindaco-Presidente;

Accertata la sussistenza dei presupposti al fine di consentire l'avvio del procedimento deliberativo di iniziativa dello stesso Sindaco;

Preso atto dell'esito favorevole dell'istruttoria, previa acquisizione e verifica di tutti i dati e gli elementi utili all'approvazione definitiva del provvedimento deliberativo nel testo allegato, senza modifiche;

Avuto riferimento alla motivazione contenuta nella richiamata proposta di deliberazione, da cui risultano le ragioni giuridiche, i presupposti di fatto e gli atti precedentemente compiuti nel corso del procedimento come nella stessa indicati e resi disponibili ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990;

Manifestata la volontà di procedere all'approvazione della suddetta proposta;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi sulla suddetta proposta ed inseriti in deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000. n. 267;

Con voti favorevoli n. 13 e n. 6 Consiglieri astenuti (Forlin, Tacconi, Santinato, Farina, Avesani, Antino), espressi per alzata di mano dai n. 19 presenti;

### DELIBERA

E' approvata la proposta di deliberazione, nel testo allegato al presente provvedimento, che qui s'intende a tutti gli effetti integralmente richiamato e trascritto "per relationem".-

- Il Responsabile del Settore proponente provvederà all'esecuzione della presente deliberazione, mediante la successiva adozione dei conseguenti provvedimenti di propria competenza.-
- La relazione sull'argomento e gli interventi dei Consiglieri Comunali sono testualmente riportati nel processo verbale n. 49 della presente seduta, che verrà pubblicato all'albo pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi.



# COMUNE DI SONA

COMUNICAZIONE DI VERONA

REGIONE VENETO



SETTORE: ENTRATE

SERVIZIO: TRIBUTI

**PROPOSTA N. 47 DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 19.05.2005 AD OGGETTO "DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2005 AL FINE DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO I.C.I. DEL COMUNE".-**

---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'art.59, comma 1°, lettera g), del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che prevede la possibilità da parte dei Comuni di *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2002, avente ad oggetto: "Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere accertativo del comune per l'anno 2002", con la quale il Comune di Sona si è avvalso per la prima volta della potestà di cui all'art. 59 del D.Lgs. 446/97 sopra citato;
- Riconosciuta la competenza del Consiglio Comunale quale organo preposto alla suddetta determinazione;
- Considerato che ai sensi dell'art. 53, comma 16, della L. 23/12/2000 n. 388, modificato dall'art. 27, comma 8, della L. 28/12/2001 n. 448, le norme regolamentari relative alle entrate dei comuni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;
- Visto il D.L. 31.03.2005, n.44, che ha differito i termini per la deliberazione del bilancio di previsione 2005 al 31.05.2005;
- Considerato che i valori determinati per l'anno 2002 con deliberazione di C.C. n. 18/2002 sopra richiamata e confermati anche per gli anni seguenti non risultano più congrui e rappresentativi dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili nel Comune di Sona;
- Ravvisata pertanto la necessità di rivedere i valori per l'anno 2005;
- Visti i documenti predisposti, in seguito ad opportune indagini di mercato, consultazioni di atti notarili, stime e valutazioni, dal Servizio Tributi in collaborazione con il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica di questo Comune;
- Al fine di dare al Servizio Tributi un valido strumento di lavoro per la limitazione del contenzioso in materia di accertamento I.C.I.:

**DELIBERA**

---

1. di approvare il documento “ALLEGATO A”, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, contenente i *criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I.*
2. di approvare il documento “ ALLEGATO B”, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, contenente i *valori 2005 delle aree fabbricabili al fine di limitare il potere di accertamento relativo all’Imposta Comunale sugli Immobili, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso.*
3. di dare atto che la propria deliberazione n. 18 del 27 marzo 2002 è abrogata e sostituita dalla presente.

## CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I.

### Premessa:

i criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., oggetto del presente documento, sono desunti dal Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, da circolari e risoluzioni ministeriali, nonché da leggi sull'urbanistica. I criteri in questione hanno lo scopo di facilitare il contribuente nell'individuazione della base imponibile I.C.I..

### **Definizione di area fabbricabile ai fini I.C.I.**

La definizione di area fabbricabile trova riscontro nella lettera b) dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ...".

Si comprende come non sia necessario l'adozione di un piano particolareggiato o di uno strumento urbanistico attuativo, ma, per la identificazione di un'area edificabile sia sufficiente l'approvazione del P.R.G.

Si condivide pertanto la vasta giurisprudenza che interpreta la volontà del legislatore volta a considerare un'area fabbricabile purché risulti edificabile secondo gli strumenti urbanistici generali, anche quando non siano ancora emessi gli strumenti attuativi dei programmi generali (piani particolareggiati o piani di lottizzazione).

Il successivo art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, a conferma della tesi sopra esposta, stabilisce che proprio in base alle effettive possibilità di edificazione debba essere calcolato il valore venale in comune commercio; si specifica infatti in questo articolo di verificare la zona territoriale di ubicazione (se zona di espansione con o senza piano attuativo approvato ...), la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari di costruzione (è indubbio che un'area di espansione comporti oneri maggiori: cessione al comune di aree destinate a strade, verde, parcheggi ...; maggiori oneri di urbanizzazione primaria; adattamento del terreno per conformare l'area al piano di lottizzazione approvato) per determinare il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.

In sintesi, due sono i punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- le possibilità effettive di edificazione.

### **Indipendentemente dalla loro natura non assumono mai la qualifica di area fabbricabile:**

- l'area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato, così come stabilito dalla lettera a) dell'articolo sopra riportato;
- l'area pertinenziale del fabbricato, purché "inserita in mappa" nell'accatastamento del fabbricato; il valore dell'area rientrerà nella rendita catastale del fabbricato;
- aree sottoposte a vincoli di natura pubblica o privata permanenti. Vincoli di natura temporanea vanno ad influenzare solo la natura dell'area ma non la qualificazione che rimane pur sempre edificabile. Dovranno considerarsi parimenti non edificabili le aree sulle quali gravano vincoli che non ne consentono l'edificabilità, sia nel caso

che i vincoli siano di natura giuridica o previsti dallo stesso strumento urbanistico (vincoli cimiteriali, aree di rispetto dell'abitato, aree di rispetto di grandi attrezzature, parco privato o aree destinate a verde pubblico, rispetto dei corsi d'acqua, tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari, sedi stradali, ecc.), sia che essi derivino da convenzioni private (trasferimenti di volumetria).

Rispetto a queste ultime fattispecie può darsi il caso di un'area indicata nello strumento urbanistico come area di rispetto (stradale, ecc.) e pertanto non edificabile ma con volumetria traslabile su un'area adiacente edificabile.

- l'area edificabile posseduta e condotta (entrambi i requisiti debbono essere soddisfatti), da coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs.n.446/97, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n.9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo. Non possono beneficiare, in sintesi, della esclusione in argomento gli agricoltori, quando:
  - a. le aree edificabili non sono adibite all'esercizio dell'attività agricola (art.2135 c.c.);
  - b. le aree edificabili sono adibite all'esercizio dell'attività agricola, ma sono condotte da un soggetto diverso dal possessore, inteso come soggetto passivo ICI;
  - c. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone giuridiche, quali sono le società commerciali;
  - d. le aree edificabili sono possedute o condotte da persone fisiche prive dei requisiti di cui all'art. 9 del D.Lgs. 504/92;
  - e. non sono soddisfatte le ulteriori condizioni stabilite dal singolo comune nel proprio regolamento, ai sensi della lettera a), comma 1, dell'art.59, del D.Lgs. n.446/97.

### **Il Piano Regolatore Generale e strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.**

Lo strumento urbanistico, sia generale che particolareggiato, entra in vigore all'avvenuta approvazione dell'ente Regione, con conseguente pubblicazione nel B.U.R.; anche al fine di evitare lunghi contenziosi, si ritiene ai fini I.C.I. di condividere la seguente valutazione:

- a. che le aree da inedificabili diventano edificabili con l'approvazione degli strumenti urbanistici da parte della Regione;
- b. che le aree da edificabili possano essere riconosciute inedificabili già con l'approvazione della delibera di adozione dello strumento urbanistico da parte del Comune; in alternativa, dovrà comunque essere riconosciuto un forte decremento del valore di mercato.

Proseguendo, è facilmente sostenibile che l'area in questione, per essere stata inserita nel piano regolatore generale, ancorché non dotato di strumenti attuativi, subisce sicuramente una diversa valutazione del mercato. Essa costituisce quindi un presupposto di imposta e deve essere soggetta ad una valutazione economica.

In tal caso sarà l'area adiacente ad essere soggetta all'I.C.I. ed il suo valore sarà determinato anche in funzione della volumetria complessiva realizzabile.

L'attuazione del P.R.G. avviene anche mediante piani urbanistici attuativi o esecutivi; la diversa tipologia non pone dubbi soverchi: trattandosi di aree già previste dagli strumenti generali, si ritiene ininfluenza - almeno in merito all'appartenenza alla casistica di "area

fabbricabile" – l'ipotesi che gli strumenti attuativi non abbiano terminato il loro iter formativo. In caso di lottizzazione è quindi da ritenersi assoggettabile all'imposta un'area sulla quale non è ancora possibile il rilascio di concessione edilizia, a causa del mancato perfezionamento della convenzione. L'elemento che può subire una diversa valutazione resta quindi soltanto il valore da assegnare alle aree stesse.

#### La cessione di cubatura

Tale contratto determina lo spostamento da un proprietario ad un altro della cubatura da un'area ad un'altra. In tal modo non si determina trasferimento del diritto reale. L'area la cui cubatura è stata ceduta verrà considerata non edificabile per vincolo permanente di inedificabilità; l'area che ha acquisito la cubatura avrà un valore più elevato.

### Il lastrico solare

Come annotazione rilevante occorre dire che il termine usato dal legislatore fa riferimento all'"area", e non necessariamente al "suolo"; ciò determinerebbe la possibilità che vengano assoggettati ad ICI anche i cosiddetti "lastrici solari", cioè le superfici sovrastanti edifici già esistenti che possono essere oggetto di nuovi lavori di sopraelevazione.

Si ritiene che i lastrici solari siano assoggettabili ad I.C.I. soltanto a partire dal momento in cui è attivo il processo di sopraelevazione e fino all'ultimazione dei lavori, ovvero a partire dal rilascio della necessaria concessione edilizia.

### Il lotto minimo

Si definiscono "lotti minimi" quelle aree comprese in zone edificabili la cui superficie non consente effettive possibilità di edificazione.

I lotti di dimensioni minime, ancorché aree edificabili agli effetti di Legge, saranno caratterizzati da un valore di mercato decisamente inferiore ai valori medi rilevabili sul territorio.

Di contro, va tenuto presente che anche un lotto di dimensioni minime può avere un valore di mercato intrinsecamente apprezzabile qualora venga ceduto al proprietario di un'area confinante, in maniera tale da sfruttarne la potenzialità edificatoria.

Si tratta di un'area fabbricabile che, per dimensioni o distanze obbligatorie da tenere, non è di per se' edificabile e chi vuol costruire è costretto ad acquistare o accorpate altri lotti di terreno. In questo caso si tratta sempre di area fabbricabile, ma con valore di mercato basso.

### Le aree con potenzialità edificatoria residua

Si considera parte integrante del fabbricato sia l'area occupata dalla costruzione, sia l'area che ne costituisce pertinenza (giardini e simili). A questo proposito, si ritiene che qualora l'area pertinenziale sia potenzialmente edificabile in base agli strumenti urbanistici, non abbia autonoma rilevanza impositiva sino all'eventuale inizio dei lavori di costruzione o di ampliamento del fabbricato.

Il terreno che sia effettivamente pertinenza di un edificio, costituisce parte integrante dell'edificio stesso e, quindi, le rendite catastali delle singole unità immobiliari formanti l'edificio comprendono anche la quota parte attribuibile al terreno pertinenziale.

L'area pertinenziale è quindi quella che è accatastata unitamente al fabbricato; ai fini pratici, il contribuente che ecciperà in tal senso in merito ad un'area oggetto di verifica dovrà dare dimostrazione di quanto sostenuto, presentando idonea documentazione catastale.

### La cessazione dell'imposizione I.C.I. sull'area edificabile in seguito alla costruzione di un fabbricato

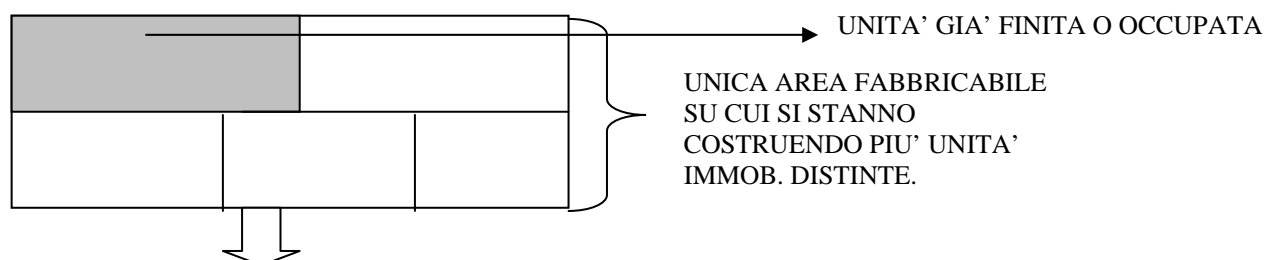
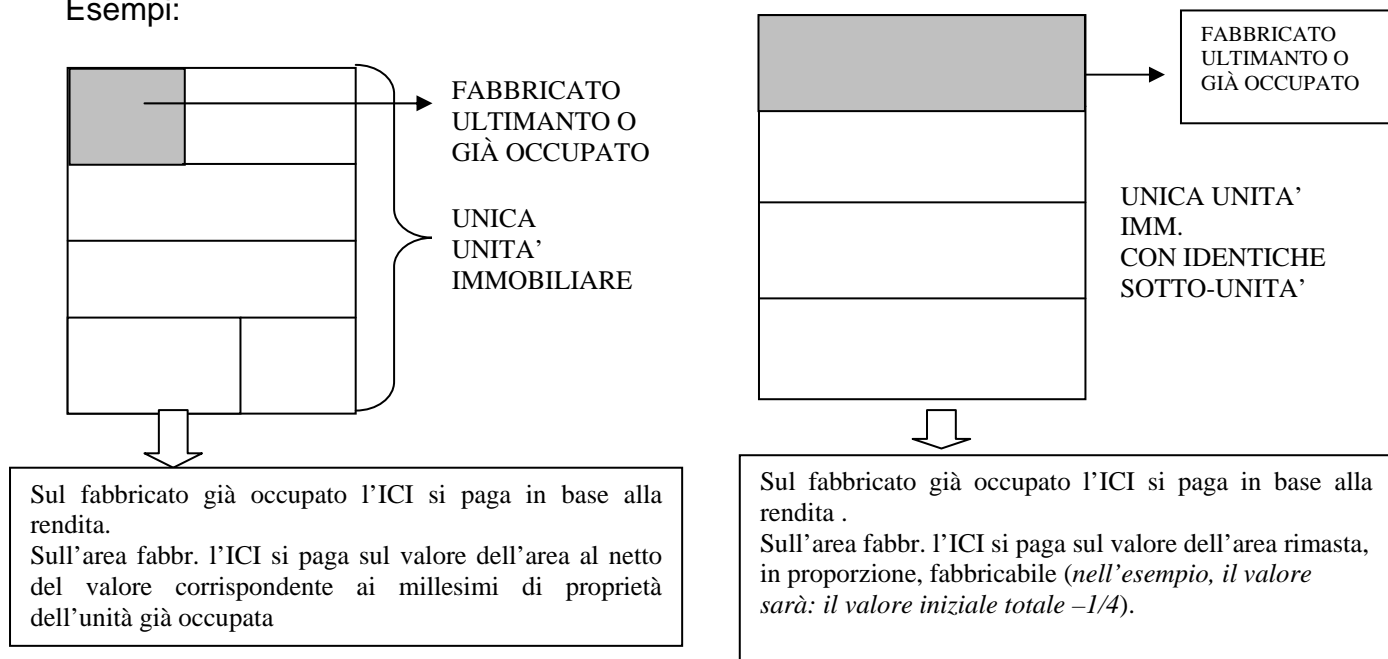
Secondo gli artt. 2 e 5 del D.Lgs. 504/1992, il fabbricato di nuova costruzione è soggetto ad I.C.I. a partire da::

- a. l'ultimazione dei lavori (si fa riferimento alla data indicata sulla "dichiarazione di fine lavori" presentata al Servizio Edilizia Privata del Comune).
- b. l'utilizzo del fabbricato, se antecedente alla data di ultimazione dei lavori.

Non spetta la riduzione del 50% concessa dalla legge per i fabbricati inagibili. Tale riduzione infatti si applica solo ai fabbricati in deperimento strutturale (ruderi, fabbricati inagibili e le cui condizioni di inagibilità non siano superabili con interventi di ordinaria manutenzione ...) e non per quelli in corso di costruzione.

Per aree ove vengono costruiti più fabbricati ultimati/occupati in tempi diversi o ristrutturazioni che riguardano solo parte di fabbricati esistenti, l'area fabbricabile da considerare è, in proporzione, solo quella relativa ai fabbricati da ultimare.

Esempi:



L'unità immobiliare finita o occupata pagherà l'ICI sulla base della rendita presunta del/i fabbricato/i; l'area fabbricabile pagherà l'ICI sul valore al netto della quota-parte già finita o occupata (nell'esempio, sarà: valore totale - 1/4).

zione edificatoria  
 dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'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."

Non costituiscono fabbricato le costruzioni per le quali sono in corso interventi di demolizione e di ricostruzione dello stesso sull'area di risulta, oppure, in caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) , della Legge 5 agosto

1978, n. 457; in questi casi la base imponibile dell'immobile è rappresentata dal valore dell'area edificabile.

Nella fattispecie in parola quindi, sino alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione ovvero fino al momento in cui il fabbricato diviene comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell'area edificabile (circolare Ministero delle finanze n. 144/e del 26 maggio 1997), senza computare il valore del fabbricato in corso di costruzione.

Per meglio identificare le tipologie cui è applicabile il beneficio di cui al paragrafo precedente, si riporta di seguito il testo dell'art. 31 del provvedimento citato:

"Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a. INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (nдр: FATTISPECIE NON VALIDA);
- b. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche alla destinazione d'uso (nдр: FATTISPECIE NON VALIDA);
- c. INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 (nдр: FATTISPECIE VALIDA);
- d. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, quelli 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 costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (nдр: FATTISPECIE VALIDA);
- e. INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, quelli 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 (nдр: FATTISPECIE VALIDA);

In questo caso in pratica l'inizio del processo di costruzione avviene con l'inizio della demolizione del fabbricato preesistente.

#### **Quadro sintetico delle aree da ritenersi edificabili.**

- Aree edificabili in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- Aree edificabili secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione;
- Aree edificabili per interventi edilizi di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978;
- Aree edificabili conseguenti alla realizzazione di edifici abusivi (vedasi in via analogica la Risoluzione n.138 del 6.6.1994), per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori o dell'uso se antecedente (in tal caso dovrà sommarsi la superficie ove insiste l'immobile con quella di pertinenza, che dovrà necessariamente essere stimata).

## **Determinazione del valore delle aree edificabili - ALLEGATO B**

Il Comune di Sona, ai sensi dell' art. 4 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'I.C.I., si avvale della potestà concessa dall'art. 59 comma 1° lettera g) del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446." i comuni possono determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

Si sottolinea che il potere di accertamento del Comune è limitato dal solo fatto che l'imposta sia stata versata dal contribuente sulla base di un valore non inferiore (pari o superiore) al valore determinati dall'ente.

Il contribuente soggetto ad accertamento è pertanto colui che ha versato l'imposta sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato o omesso il versamento; parimenti, è accertabile colui che ha dichiarato un valore inferiore a quello stabilito dal Comune o addirittura ha omesso la dichiarazione per l'area fabbricabile.

Individuato il contribuente soggetto ad accertamento, il Comune determinerà la base imponibile dell'area fabbricabile ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92; il valore accertato potrebbe essere quindi anche superiore al valore stabilito ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, purché si dia conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che hanno indotto lo scostamento.

I contribuenti che dovessero ritenere eccessiva la cifra accertata dal Comune, potranno sempre dimostrare, attraverso l'istituto dell'accertamento con adesione o in sede di contenzioso tributario, la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che inducano ad una valutazione più moderata del bene in oggetto.

In altri termini, la deliberazione di specie non ha e non può avere la funzione di fissare d'imperio il valore delle aree edificabili, per la duplice evidente ragione che tanto provvede il mercato con l'incontro della domanda e dell'offerta e che una simile prospettiva si scontrerebbe anche con i limiti e le clausole regolamentari, che, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/97, non possono incidere sulla fattispecie imponibile.

Il Comune ha adottato un sistema di identificazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. e dei relativi valori venali in comune commercio che ha comportato un lavoro impegnativo e non di breve durata da parte dei propri dipendenti istruttori amministrativi ai tributi e all'edilizia.

Infatti, si è seguita la seguente procedura di accertamento:

- a) sono state evidenziate sui mappali del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) tutte le aree edificabili e non ancora edificate relativamente all'anno da accertare ai fini I.C.I.;
- b) sono state stampate su foglio lucido tutte le mappe catastali e attraverso un lavoro di sovrapposizione con le planimetrie del P.R.G. sono stati individuati i numeri di foglio e mappale delle aree edificabili;
- c) attraverso il collegamento telematico con il Ministero delle Finanze – ufficio del Territorio – Catasto Terreni, denominato Si.S.Ter, sono stati individuati, tramite gli identificativi catastali (foglio e numero mappale), gli intestatari delle partite catastali e la superficie del terreno;
- d) sono stati incrociati i dati con gli archivi I.C.I. e si è quindi verificato quali contribuenti avessero regolarmente dichiarato l'area edificabile e versato l'imposta;
- e) a tutti gli intestatari di partita catastale che non risultavano contribuenti I.C.I. è stato inviato un questionario allo scopo di verificarne la posizione: nel questionario era chiesto se i dati a nostra disposizione fossero corretti ed eventualmente di comunicare variazioni di intestazione o altro;
- f) il questionario sopra citato non è stato inviato solo agli intestatari dei mappali inseriti in lottizzazioni di cui l'ufficio tecnico comunale disponesse già di ampia documentazione;
- g) una volta verificati tutti i contribuenti da accertare ai fini I.C.I. per omessa dichiarazione o infedele dichiarazione, l'ufficio tecnico comunale ha fornito per ciascun immobile i dati riguardanti la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la presenza o meno di

strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione ), vincoli o impedimenti giuridici o di fatto alla effettiva edificazione;

- h) per ciascuna area fabbricabile sono stati ricercati e verificati atti notarili di compravendita, perizie di stima, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni rese ai fini I.C.I. da parte di proprietari di aree simili o addirittura inserite nella medesima lottizzazione, al fine di individuarne il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.
- i) infine, si è provveduto ad emettere gli avvisi di accertamento I.C.I., utilizzando come base imponibile il valore determinato come sopra descritto.

In sintesi, ai fini della determinazione del valore, si è provveduto a confrontare:

1. i valori venali dichiarati dai contribuenti, suddivisi per zone omogenee;
2. confronto fra i valori dichiarati al fine di riscontrare le ragioni obiettive di eventuali difformità;
3. indagine di mercato svolta interpellando i professionisti tecnici, le agenzie immobiliari e gli intermediari più noti della zona, con lettera raccomandata RR del 20/04/2005, prot. n. 7868;
4. acquisizione sistematica del maggior numero possibile di atti di cessione delle aree edificabili, al fine di verificare il valore definito per l'imposta di registro o per l'IVA (si sottolinea il riferimento al valore definito e non il valore dichiarato nell'atto);
5. rilevazione, nel caso di espropri, del valore venale utilizzato dal Comune per il calcolo dell'indennità di esproprio;
6. verifica dei valori definiti attraverso il ricorso all'istituto dell'accertamento con adesione, in riferimento agli avvisi di accertamento I.C.I. emessi;
7. rapporto tra valore di acquisto dell'area fabbricabile e valore commerciale del fabbricato ultimato;
8. perizie giurate.

L'insieme combinato di tali strumenti di rilevazione ha consentito la rilevazione dei valori ai sensi dell'art. 59 comma 1 lett. g) del D. Lgs. 446/97.

Tutta la documentazione relativa ai dati che hanno portato alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili viene conservata dal Funzionario Responsabile del Settore Entrate, presso l'Ufficio Tributi del Comune, e sarà disponibile a chiunque ne faccia richiesta nei modi e termini di legge.

### **Si approva quanto segue:**

1. che i valori riportati nell'allegato B sono riferiti al valore per metro quadrato edificabile;
2. che se nel 2005 viene stipulato un atto notarile avente per oggetto un'area fabbricabile, il valore di quell'area non potrà comunque essere inferiore, per l'anno 2005, al valore riportato sull'atto;
3. che è facoltà del Funzionario Responsabile, in sede di "accertamento con adesione", ridurre il valore indicato nelle schede dell'allegato B;
4. per le aree fabbricabili da considerarsi tali per ristrutturazioni edilizie o edifici allo stato grezzo, il valore/mq è quello relativo all'indice di edificabilità più alto della zona C1/61;
5. le aree di espansione con piano di lottizzazione approvato e convenzionate assumono i valori delle aree C1 - zona residenziale oggetto di strumenti attuativi approvati;
6. gli indici di edificabilità indicati nell'allegato B sono indici di edificabilità stabiliti dal P.R.G. per la zona in questione;

7. che il valore delle aree PEEP è pari a circa la metà del valore stabilito per le aree di espansione residenziale zona C 2 - sottozona D; solo successivamente alla assegnazione dei lotti da parte del COmune il valore delle aree PEEP è pari a circa il valore stabilito per le zona di espansione residenziale C 2- sottozona A.

**Si descrivono di seguito i casi di impedimento o limite ad edificare che si presentano di frequente, proponendo al Funzionario Responsabile ICI una percentuale di diminuzione del valore indicato nelle schede dell'”allegato B”:**

- gravosi oneri per l'adattamento del terreno necessari alla costruzione.....-10%
- obbligo di rispetto di determinate distanze da opere – manufatti – costruzioni – elementi naturali - ecc., che limitino l'edificabilità dell'area: .....-15%
- fasce di rispetto per la presenza di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, linee ferroviarie ...:.....-30%
- fondo intercluso, privo di accesso alla via pubblica:.....-15%
- vicinanza a opere o manufatti (cave, allevamenti intensivi ...) che comportino un deprezzamento dell'area: .....-15%







