

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

PROVINCIA DI COSENZA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

☐ ORIGINALE ☐ COPIA

N. 36 Data 22/07/2020

OGGETTO: **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020**

L'anno duemila VENTI, il giorno VENTIDUE del mese di LUGLIO, alle ore 13.00 nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i Signori:

N.	Cognome e Nome		Presenti	Assenti
1	CASCINI VINCENZO	Sindaco	X	
2	IMPIERI FRANCESCA	Vice Sindaco	X	
3	LIPORACE MARCO	Assessore	X	
4	CRISTOFARO VINCENZO	Assessore	X	
5	SCAVELLA MARIA ROSA	Assessore		X
		Assessore		
			4	1

Presiede il Dott. Vincenzo Cascini, nella sua qualità di SINDACO

Partecipa alla seduta il Dott. Antonio Marino, segretario comunale, anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione da parte:

☐

X ☐ del Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

X ☐ del Responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile,

è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

VISTA la proposta di deliberazione come predisposta dal Sindaco, avente ad oggetto: **"IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020 "**

RITENUTA la proposta in parola rispondente alle esigenze dell'Ente e quindi meritevole di approvazione

DATO ATTO dell'avvenuta acquisizione:

- a. del parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Settore UTC /URBANISTICA, ai sensi dell' art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 (T.U.E.L.); allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- b. del parere favorevole, in ordine alla regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Settore Economico ai sensi dell' art. 49 comma 1 e 147/bis comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 (T.U.E.L.); allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale

CON VOTI UNANIMI ESPRESSI NELLA FORMA DI LEGGE

DELIBERA

APPROVARE, come approva, la proposta di deliberazione come predisposta dal Sindaco, avente ad oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020

ED INOLTRE

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere;

Sulla proposta del Presidente

Con separata, unanime votazione

DELIBERA

Dichiarare la presente **IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA** ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 (T.U.E.L.)

La presente deliberazione viene rimessa:

All'Ufficio proponente ed agli altri uffici interessati, per i provvedimenti di rispettiva competenza.

Ai Capigruppo consiliari viene data informativa dell'avvenuta adozione del presente atto ai sensi dell'art. 125 TUEL

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

PROVINCIA DI COSENZA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020.

IL SINDACO

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale "...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...";
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale "...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";
- ❖ Il comma 746, a mente del quale "...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ..."

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 7 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 in data 27/06/2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Richiamata la Delibera di C.C. n. 37 del 10/08/2011 (Allegato A) con cui sono stati determinati i valori di delle aree fabbricabili ai fini ICI;

Ritenuto necessario approvare per l'anno 2020 i valori delle aree fabbricabili di cui all'art. 7 dell'attuale Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, confermando quanto deliberato con il sopracitato atto consiliare n. 37 del 10/08/2011 (Allegato A);

Richiamata inoltre la Delibera di C.C. n. 3 del 29/03/2019 con cui è stato annullato, a far data dal 01/01/2019, l'imposta IMU e TASI, per tutti i terreni del PRG ricadenti nelle varie zonizzazioni, ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone A e B e nelle varie sottozone a queste collegate, che rispondo ai dettati della legge 19/2002 e s.m.i., che:

- Non sono stati edificati e per essi non sono state formulate richieste di rilascio di "Permessi di Costruire" e/o formulate richieste di approvazioni di piani attuativi;
- Ricadono al di fuori del Centro Abitato per come definito con delibera della Giunta Comunale n° 187/1999 e successiva modifica n° 13/2013;

Ritenuto necessario, anche per l'anno 2020, ai fini IMU, confermare quanto deliberato con la Delibera di C.C. n. 3 del 29/03/2019 nella sola parte richiamata nel punto precedente;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile;

PROPONE

1. di approvare per l'anno 2020, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, così come risultano dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 10/08/2011 (Allegato A);
2. di confermare per l'anno 2020, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, quanto deliberato con atto consiliare n. 3 del 29/03/2019 per la parte in cui è stato annullato, a far data dal 01/01/2019, l'imposta IMU e TASI, per tutti i terreni del PRG ricadenti nelle varie zonizzazioni, ad eccezione di quelli ricadenti nelle zone A e B e nelle varie sottozone a queste

collegate, che rispondo ai dettati della legge 19/2002 e s.m.i., che:
a) Non sono stati edificati e per essi non sono state formulate richieste di rilascio di "Permessi di Costruire" e/o formulate richieste di approvazioni di piani attuativi;
b) ricadono al di fuori del Centro Abitato per come definito con delibera della Giunta Comunale n° 187/1999 e successiva modifica n° 13/2013;

3. di dare atto che i valori di cui ai precedenti punti:
- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

e inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

PROPONE

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

Il Sindaco
Dott. Vincenzo Cascini

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020.**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 rilascia **PARERE FAVOREVOLE** sulla presente proposta di deliberazione.

Data 10/07/2020

Il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico
Geom. Antonio Leo

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Settore Economico in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis, comma 1, del d.Lgs. n. 267/2000 rilascia **PARERE FAVOREVOLE** sulla presente proposta di deliberazione.

Data 10/07/2020

Il Responsabile del Settore Economico
Dott.ssa A. Grosso Ciponte



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

Provincia di Cosenza

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37

Data 10 Agosto 2011

OGGETTO: DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-45/07 - VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.

L'anno duemilaUndici, il giorno Dieci, del mese di Agosto, alle ore 11,10, nella solita sala delle adunanze consiliari, alla Seconda convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, sotto la presidenza del Presidente Sig. Oreste SARPA.

Fatto l'appello nominale risultano:

N. d'ord.	COGNOME E NOME	Presente	Assente	N. d'ord.	COGNOME E NOME	Presente	Assente
1	GRANATA Enrico	X		10	ARENA Alfredo		X
2	D'APRILE Mario		X	11	GROSSO LA VALLE Filippo	X	
3	SPINELLI Vincenzo	X		12	DONATO GROSSO Antonio	X	
4	CESAREO Carlo	X		13	SANSONI Raffaella		X
5	CRISTOFARO Vincenzo		X	14	UGOLINO Riccardo	X	
6	FILICETTI Giuseppe	X		15	DE LUCA Tizio	X	
7	SARPA Orestino	X		16	D'APRILE Mauro	X	
8	RIZZO Massimo	X		17	CETRARO Salvatore		X
9	STUMBO Santino	X					
ASSEGNATI N. 17		IN CARICA N. 17		PRESENTI N. 12		ASSENTI N. 05	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Capo Dott. Giancarlo SIRIMARCO.

IL PRESIDENTE

INTRODUCE l'argomento iscritto all'O.D.G. predisposto per la seduta odierna ed invita l'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO a dare lettura della proposta di deliberazione formulata dallo stesso, avente per oggetto: " DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI. ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formare parte integrante e sostanziale, e a relazionare in merito;

ULTIMATA la lettura della proposta di deliberazione

IL PRESIDENTE

CHIEDE se vi siano interventi tra i consiglieri presenti;

ACCERTATO che non vi sono iscritti a parlare, invita il Consiglio a pronunciarsi sull'approvazione dell'argomento in esame;

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'introduzione del Presidente;

VISTA la proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO, avente per oggetto: " DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI. ",

RILEVATA la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e sue successive modifiche ed integrazioni;

DATO ATTO che l'adozione della presente deliberazione rientra nella fattispecie di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, e che pertanto necessita del solo parere tecnico;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, che ha avuto il seguente risultato:

**PRESENTI N. 12 – VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

DELIBERA

DI APPROVARE e far propria, in ogni sua parte, l'allegata proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. Ciro CAMPILONGO avente per oggetto: " **DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-85/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE DELL'ART. 101. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPlicitAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI** ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formata parte integrante e sostanziale;

DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio Finanziario a provvedere a tutti gli atti necessari e consequenziali, per dare esecuzione alla presente delibera;

DI SEGUITO il Presidente propone al Consiglio di pronunciarsi in ordine alla immediata eseguibilità della presente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONDIVISA la proposta del Presidente;

Con la seguente votazione espressa in forma palese;

**PRESENTI N. 12– VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (Art. 49 comma 1° - D. L.vo 267/2000)

PER LA REGOLARITA' TECNICA Si esprime parere ... (V. infra)	UFFICIO TECNICO IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data
PER LA REGOLARITA' CONTABILE Si esprime parere (V. INFRA)	UFFICIO DI RAGIONERIA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data
Visto l'art. 153 comma 5° - D. L.vo n. 267 del 18.08.2000 Attestazione di copertura di spesa	
Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM. VO

La presente deliberazione viene letta, approvata, sottoscritta.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

IL PRESIDENTE

(*Luigi Sarpa*)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 15/10/2011 al 1 come prescritto dall'art. 124 - comma 1° - del D. L.vo 267/2000 (n. 340 Reg. Pub.)

Il 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA' (ai sensi del D. L.vo n. 267/2000)

DIVENTA ESECUTIVA IN DATA 10/08/2011

- ☐ per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134 - comma 3° - del D. L.vo n. 267/2000
- ☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. L.vo 267/2000
- ☐ E' stata inserita nell'elenco in data Pret. n. ai sigg. Capigruppo Consiglieri (art. 125 D. L.vo 267/2000)

Il 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

PER COPIA CONFORME

Dalla Sede municipale:

Il Segretario Comunale

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

(PROVINCIA DI COSENZA)

UFFICIO TECNICO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49,

COMMA 1, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267;

- VISTA la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale formulata dal l'Assessore CAMPILONGO, trasmessa con nota n° 10107 del 20.05.2011 e firma del Segretario Comunale ad oggetto: "Valutazione terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili " ICI " Rettifica periodo di applicazione ed explicitazione della riduzione da applicare in casi particolari. Delibere Consiliari n° 59/06 - 40 e 65/07",
- VISTO il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

In ordine alla regolarità tecnica questo Ufficio ritiene non dovere esprimere alcun parere in quanto l'argomento all'ordine del giorno consiste nell'applicazione di VALORI E PERCENTUALI DI RIDUZIONE dei terreni, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., che sono stati oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale con atti deliberativi n° 59/2006 - n° 40 e n° 65/07, la cui efficacia dovrà essere estesa con decorrenza anno 2003. Si precisa inoltre che quest'Ufficio, per gli atti deliberativi cui si fa menzione, non ha espresso alcun parere.

Belvedere Marittimo, lì 27.05.2011

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Geom. Gaetano SCIGLIANO



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (PROVINCIA DI COSENZA)

Prot. 11292/2011

Al Segretario Comunale

E.p.c. Al Sindaco

SEDE

OGGETTO: Parere riferimento Vs nota n. 10644 del 30.05.2011 ad oggetto: Delibere consiliari nn 59/06- 40/07-65/07 "valutazione terreni edificabili ai fini dell'esatta applicazione dell'imposta Comunale sugli immobili.

Parere

Premesso:

Che l'art. 5 del D. Lgs. 504/1992, considera quale base imponibile per la aree fabbricabili il loro valore commerciale, che a differenza di quella adottata per i fabbricati e i terreni agricoli (la rendita catastale), non è un dato certo ma si presta per sua natura tecnica urbanistica a diverse quantificazioni.

Che, inoltre, l'art. 2 comma 1 lettera b) dello stesso decreto legislativo dispone che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione".

Che dalla lettura del combinato disposto delle due norme sopra richiamate si può intuire che la causa maggiore dei problemi interpretativi e dei relativi contenziosi attiene alla qualificazione di area fabbricabile.

I contrasti interpretativi e la conseguente incertezza in materia, si sono incentrati sulla necessità che l'area fabbricabile, per poter essere considerata tale, dovesse essere caratterizzata dalla sua immediata utilizzabilità a fini edificatori e fosse quindi necessario uno strumento attuativo (sentenza Corte di Cassazione 21644/2014), ovvero fosse sufficiente l'inclusione dell'area in uno strumento urbanistico generale purché approvato dalla regione (sentenza Corte di Cassazione 16751/2014), ovvero ancora fosse sufficiente anche la mera inclusione nel piano regolatore generale adottato dal comune, anche se non ancora approvato dalla regione, in quanto ciò basterebbe a conferire un maggior valore commerciale all'area medesima, comparabile a quello delle aree edificabili conclamate (sentenza Corte di Cassazione 19750/2014).

Che proprio per dirimere tali dubbi interpretativi il legislatore è intervenuto con una norma di interpretazione autentica, il comma 16 dell'art. 11 quater decies del D.L. n. 203/2015, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2015, con il quale è stato precisato che, ai fini dell'applicazione dell'Ici, la disposizione contenuta nell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/1992, "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".

Che il legislatore è intervenuto nuovamente sulla materia, fornendo per la seconda volta in meno di un anno, con l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2016 (c.d. decreto Bersani), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2016, un chiarimento definitivo sulla qualificazione di area edificabile.

Peraltro, come evidenziato dalla chiara sentenza della Corte di Cassazione, "l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sia sì semplicemente alla edificabilità, ma comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo, con la possibilità, del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi".

Tutto ciò premesso:

- Sulla valutazione delle aree fabbricabili, e conseguenziale riduzione e agevolazioni da applicare in casi particolari di servitù, la sottoscritta non ha competenza ad esprimere il proprio parere in quanto, palesemente, trattasi di materia prettamente tecnica urbanistica.
- Sulla rettifica dei periodi di applicazione delle predette riduzioni e agevolazioni, la sottoscritta esprime parere positivo, considerato che gli Enti nell'esercizio della propria autonomia, possono discrezionalmente determinare per i propri tributi sia le modalità attuative che i requisiti di tale forma di "riduzioni e/o agevolazioni", fissando l'ammontare delle riduzioni di imposte e tasse o l'ammontare delle esclusioni o riduzioni di interessi e sanzioni.

Sicuramente nel cumulo di eventuali riduzioni, ci si dovrebbe uniformare al principio sancito per i fabbricati dichiarati inagibili per i quali i proprietari, su verifica dei tecnici, sono obbligati a pagare una imposta pari al 50% del dovuto, dunque anche il cumulo delle riduzioni delle aree edificabili sulle quali gravano servitù, dovrebbe produrre un abbattimento massimo del 50% dell'imposta dovuta.

Tuttavia, la sottoscritta ritiene che gli atti deliberativi per la definizione agevolata dei tributi locali devono fornire adeguata motivazione delle scelte operate dall'Amministrazione rilevato che per effetto dell'applicazione delle riduzioni e/o agevolazioni, potrebbe conseguire una riduzione del gettito fiscale.

Elvedore Marittimo 9.6.2011

II. RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI
(Rag. Emma LAMENSA)

OGGETTO: Delibere consiliari n. 59/06, 40/07 e 65/07 – “Valutazione terreni edificabili ai fini dell’esatta applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Rettifica periodo di applicazione ed. esplicitazione della riduzione da applicare in casi particolari.

L’assessore Campilongo:

RICORDA:

CHE con delibera consiliare n. 59 adottata nella seduta del 16/11/2006, il consiglio approvava la relazione nella quale venivano descritti i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili, adottando per ciascuna i valori appresso riportati:

Zona	Valore da utilizzare per il calcolo I.C.I.
A/3	€ 30,00
B1	€ 80,00
B2	€ 48,00
B2 (ricadente in C/da S. Elia)	€ 24,00
B2 (“ in C/da Laise - Rocca - Paradiso-Iannizzo)	€ 30,00
B3	€ 25,60
B4 (“ in C/da Trifar - S. Elia - S. Andrea - Olivella - Fossine - S. Nicola - S. Stefano Torno - Pantaide)	€ 8,00
C1	€ 32,00
C2	€ 32,00
C3 e C4	€ 16,00
C3 e C4 oltre mt. 450 dalla battigia del mare	€ 8,00
D	€ 30,00
H	€ 32,00
H oltre mt. 500 dalla battigia del mare	€ 6,00
I	€ 80,00

- Riduzione 100% per i terreni ricadenti in fascia R3 e R4
- Esenzione lotti di Espansione di superficie inferiore a mq. 10.000 non aggregabili con altri lotti.
- Riduzione di 1/3 del valore per lotti in zona di espansione con superficie inferiore a mq. 1.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 40 adottata nella seduta del 30/09/2007, venivano modificate le determinazioni adottate con la delibera n. 59/2006 relativamente alle zone C1 e C2 di Espansione, poste a distanza superiore a mt. 450 dalla battigia del mare attribuendo alle stesse il valore di € 16,00 al mq. (anziché 32,00) ed inoltre, veniva adottata la determinazione di:

- Riduzione di 1/3 del valore dei lotti in aree di Espansione, con superficie inferiore a mq. 10.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 65 adottata nella seduta del 17/12/2007, venivano adottate percentuali di riduzione per le varie tipologie di terreno soggette all’imposta comunale sugli immobili, percentuali di seguito riportate:

• Servitù di passaggio acquedotto	7%
• Servitù di passaggio fognatura	7%
• Servitù di passaggio linea SIP	3%
• Servitù di passaggio linea Enel (bassa tensione)	5%
• Servitù di passaggio linea Enel (alta tensione)	8%
• Servitù di passaggio elettrodotti (Ferrovie dello Stato)	10%
• Viabilità	10%
• Distanza dai corsi d'acqua	10%
Totale Riduzione max applicabile	20%

• Lavori di adattamento per forti pendenze "P" ($40\% < "P" < 60\%$)	6%
• Lavori di adattamento per forti pendenze "P" (con $"P" > 60\%$)	10%
• Difficoltà di accesso	6%
• Forma della particella (Ridotta o irregolare)	6%
Totale Riduzione max applicabile	10%

CHE

- le variazioni adottate con la delibera n. 59/2006 si applicano con decorrenza 16/12/2006;
- le variazioni adottate con la delibera n. 40/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2007;
- le variazioni adottate con la delibera n. 65/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2008;

VISTE, inoltre:

- 1) le difficoltà interpretative che incontrano gli uffici nel quantificare superfici, distanze, etc., non chiarite in maniera esplicita nelle delibere citate, quali:
 - a) lotti esclusi dall'ICI (riportati nella Relazione integrante la delibera n. 59) dove recita: "Molto spesso in fase di rilascio di Concessione edilizia non viene utilizzata la potenzialità urbanistica. In questi casi non si ritiene soggetta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente";
 - b) Distanza dai corsi d'acqua;
- 2) le difficoltà nel quantificare le riduzioni, da applicare, per vincoli e, casi particolari non specificati, quali:
 - a) per lotti (ricadenti nelle zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincoli di: rischio idraulico, fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati) della Variante alla SS.13, lotti di superficie inferiore a mq. 400 (per le zone B);
 - b) per lotti con pendenze superiori al 100%;
 - c) per lotti (boscati e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000;
 - d) per lotti edificabili (zone B e H del PRG) ricadenti nella perimetrazione del Parco del Pollino;

- e) per i lotti ricadenti nelle zone H aventi superficie inferiore al lotto minimo (mq. 3000).

COSIDERATO, altresì:

che i proprietari di lotti edificabili, in zone periferiche, ma a tutt'oggi, a circa 22 anni dall'adozione del PRC vigente, sono ancora del tutto o quasi inedificate: - per mancanza di richiesta abitativa/ricettiva/produttiva, - per l'infelice posizione geografica, - per la scarsa attuabilità edificatoria, - per la mancanza totale di idonee infrastrutture, - per la poca valenza edificatoria, etc., sono costretti a pagare, l'Imposta comunale I.C.I., fino alla data di adozione delle citate delibere, in base ai valori dettati dall'Agenzia delle Entrate, valori questi:

- sproporzionati rispetto alle problematiche appena citate;
- di gran lunga superiori a quelli adottati dall'assemblea comunale, con gli atti citati, a partire dagli anni 2007 e 2008.

Appare, pertanto, evidente ed iniquo che il contribuente possa pagare, per lo stesso terreno edificabile, un'imposta doppia, tripla, etc., per gli anni fino al 2007/2008 rispetto a quella che ha pagato o andrà a pagare per gli anni successivi.

Alla luce delle considerazioni espresse e, per maggiore chiarezza nell'applicazione delle eventuali riduzioni spettanti, ad ogni singolo lotto,

PROPONE

- Di applicare, per le aree poste a distanza superiore a mt. 450 (per la sola zona H distanza superiore a mt. 500) dalla battigia del mare (escluse le zone B1 - B2 - B/3 e A/3), le determinazioni adottate con le delibere consiliari nn.: 59/2006, 40/2007 e 65/2007 a far data dal 01/01/2003, anziché dal: - 16/12/2006 (per le determinazioni della delibera n. 59), 01/01/2007 (per le determinazioni della delibera n. 40) e, 01/01/2008 (per le determinazioni della delibera n. 65).
- Di ritenere inconsistente la superficie, residua o non, di un lotto edificabile, (B di completamente) avente superficie \leq a mq. 100 e, quindi esclusa dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.).
- Di abolire la già prevista riduzione del 10% (delibera n. 65/2007) per tutti i lotti contigui ai corsi d'acqua, in quanto l'edificazione può essere eseguita a distanza di ml. 5,00 dall'alveo degli stessi (medesima distanza dai confini di proprietà).
- Di applicare la riduzione del 50%, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincolo: - di rischio idraulico, - di fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati della Variante alla SS.18) e, - ai lotti con superficie compresa tra mq. 100 e mq. 400 (zone B);

- Di applicare la riduzione del 50%, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti, ricadenti nelle varie zonizzazioni, con pendenze superiori al 100%;
- Di ridurre di 1/3 il valore dei lotti in zona H (Turistico-Alberghiera), con superficie inferiore a mq. 3.000 (lotto minimo) se aggregabili con altri lotti (stessa determinazione è stata assunta per le zone C con la delibera n. 40/2007).
- Di applicare la riduzione del 70% ai lotti (classificati catastalmente come bosco e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000) per tutta la durata del vincolo di inedificabilità;
- Di applicare, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni B e H del PRG), identificati nella Zona "B" nella tavola di azionamento del Parco del Pollino (Art. 11 delle Norme di Attuazione - Aree di riserva generale orientata, misura di salvaguardia ambientale): - la riduzione del 70% se aggregabili con lotti prospicienti o contigui non ricadenti in detto azionamento, - la riduzione del 90% se non aggregabili;

► Il Presidente
DOTT. VINCENZO CASCINI

► Il Segretario Comunale
DOTT. ANTONIO MARINO

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Data 27 LUG. 2020

► Il Responsabile
DANIELE PONTE

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'albo pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, D.Lgs. n. 267/2000);

☐ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

☐ è divenuta esecutiva il, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Data 27 LUG. 2020



► Il Responsabile
DANIELE PONTE

È copia conforme all'originale.

Data

► Il Responsabile
.....

