



COMUNE DI CREMA

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2011/00423 DEL 28/12/2011
N. PROG.: 2408

L'anno 2011, il giorno ventotto del mese di dicembre, alle ore 15.00 presso la sede di Palazzo Comunale - si è riunita la Giunta Comunale all'uopo convocata.

Presiede: Il Sindaco - Bruno Bruttomesso -

Partecipa: Il Segretario Generale - Giuseppe Cattaneo -

Alla trattazione del presente argomento, risultano presenti (p) ed assenti (a) i Signori:

1	BRUTTOMESSO BRUNO	Sindaco	P
2	PIAZZI MASSIMO	Vice Sindaco	P
3	BERETTA SIMONE	Assessore	P
4	BORGHETTI MAURIZIO	Assessore	P
5	CAPETTI LUCIANO	Assessore	P
6	MIGLIOLI MIA	Assessore	P
7	ZANIBELLI LAURA MARIA	Assessore	P
8	MARIANI PAOLO	Assessore	P

OGGETTO: ATTRIBUZIONE AI FINI DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DELL'ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PGT

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- *l'art. 2 comma 1 lett. B) del D.Lgs. n. 504 del 1992 così dispone: "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";*
 - *l'art. 11- quaterdecies, comma 16 del D.L. 30/9/2005 n. 203 convertito con modificazioni in Legge n. 248 del 2/12/2005 testualmente prevede:
"Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 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";*
- Il comma 2, dell' art. 36 del D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito con modificazioni in Legge 4/8/2006, n. 248 testualmente prevede:
"Ai fini dell'applicazione del DPR 26 ottobre 1972, n. 633; del DPR 26 aprile 1986, n.131; del TUIR di cui al DPR 22 dicembre 1986, n. 917 e del D.lgs 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."

- *il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 che così dispone: "Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";*
- *l'articolo 59 comma 1 del D.Lgs. 446/97, lettera g) con il quale, nell'ambito della potestà regolamentare concessa ai Comuni in materia di ICI, si stabilisce che i Comuni stessi possono "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";*

Dato atto che:

- *il Consiglio Comunale con delibera n. 2010/00090 del 21.12.2010 ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 12/2005, e s.m.i. il Piano di Governo del Territorio (di seguito denominato PGT), Piano che è stato successivamente approvato con delibera n. 2011/00055 del 16.06.2011 e reso esecutivo con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi – in data 21.12.2011, costituito dagli atti ed elaborati (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Valutazione Ambientale Strategica) i cui contenuti sono illustrati ed allegati alle citate deliberazioni;*
- *a seguito dell'approvazione del PGT richiamato si rende necessario definire i valori minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2011, differenziandoli con particolare riguardo agli indici di edificabilità ed alla destinazione d'uso assegnati ad ogni zona;*
- *nel documento di Piano del PGT approvato sono individuati i nuovi Ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistici e le vocazioni funzionali;*
- *le aree incluse negli Ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 8 comma 3, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico non possono essere definite immediatamente fabbricabili in quanto necessitano dell'approvazione del relativo Piano Attuativo;*
- *si rende necessario valutare singolarmente ogni Ambito di trasformazione in quanto ognuno presenta indici urbanistici e vocazioni funzionali differenti tra loro;*

Constatato che:

- *la Corte Costituzionale e le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno già avuto modo di precisare che l'edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata "dall'approvazione della regione, degli strumenti urbanistici e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";*
- *è chiara, dunque, la volontà di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici pur essendo diverse le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi lo jus edificandi non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati; la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus edificandi fino al perfezionamento dello stesso;*

Considerato che:

- *come il nuovo strumento di pianificazione territoriale approvato - PGT, rispetto al vecchio PRG sostanzialmente non cambia il momento in cui considerare edificabile un terreno,*

distinguendo tra normativa fiscale, per la quale rileva la determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare indipendentemente dal valore venale del suolo;

- *un'area per la quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, qualificata edificabile da uno strumento urbanistico generale adottato non ancora approvato o attuato, ha comunque un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;*
- *anche l'adozione comunale del PGT imprime ai suoli interessati dallo strumento in questione una vocazione edificatoria in grado di influenzare le fattispecie e le basi imponibili dei vari tributi;*
- *per l'anno 2011, alla luce dell'avvenuta adozione da parte del Consiglio Comunale del PGT in data 21.12.2010 con atto n. 90, al fine di prevenire ed evitare il più possibile l'eventuale insorgenza del contenzioso con il contribuente, si rende opportuno procedere alla valorizzazione delle aree fabbricabili fissando i valori venali in comune commercio minimi al di sotto dei quali gli uffici eserciteranno l'azione di accertamento tributario;*

Rilevato che in assenza di nuove stime si ritiene allo stato attuale di poter confermare, anche agli effetti del PGT, i valori in comune commercio delle aree fabbricabili già determinati in seguito all'attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale, così come risultanti dai documenti allegati alla deliberazione n. 2007/00006 del 13.02.2007 del Consiglio Comunale ad aggiornamento di quanto parimenti stabilito con proprio atto n. 0034 del 2.03.2001;

Ritenuto tuttavia che trattandosi di determinazione del valore venale in comune commercio per zone omogenee, in attesa di compiere una nuova stima che le individui espressamente, sia possibile per le aree non specificamente ricomprese nella stima fare comunque riferimento ad aree edificabili limitrofe o comunque poste nell'immediata prossimità, aventi le medesime caratteristiche per destinazione e stato di attuazione dell'iter urbanistico;

Dato atto che con l'approvazione dei valori venali in comune commercio, come determinati dalla delibera sopra richiamata, si potrà applicare senza riserve l'auto-limitazione del potere di accertamento nei casi in cui i contribuenti verseranno l'imposta sulla base dei valori delle aree per zone omogenee del territorio comunale come risultanti dal presente atto, in modo da limitare alla sottoposizione ad accertamento soltanto quei versamenti che risultassero anomali in quanto inferiori rispetto ai valori qui determinati;

Ritenuto necessario pertanto procedere alla verifica dei diritti edificatori introdotti o modificati dal nuovo strumento urbanistico, in considerazione delle localizzazioni, delle destinazioni funzionali, degli indici di edificabilità e di premialità in relazione alla congruità dell'ICI dovuta a decorrere dall'anno 2011;

Ritenuto opportuno, per raggiungere detto obiettivo, costituire un Gruppo di Lavoro intersettoriale per la realizzazione di un progetto che si articola di massima alla realizzazione di un processo che consenta la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini ICI;

Preso atto dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del DLGS 18.08.2000 n. 267;

DELIBERA

Per le ragioni esposte nelle premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, quanto segue:

1. di approvare la proposta di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, a valere per l'anno 2011 e fino alla nuova determinazione dei valori delle aree fabbricabili, confermando i valori già individuati nella Delibera di CC n. 2007/00006 del 13.02.2007;

2. *di confermare che con l'approvazione dei valori venali in comune commercio, come determinati dalla delibera di C.C. sopra richiamata, si potrà applicare senza riserve l'auto-limitazione del potere di accertamento nei casi in cui i contribuenti verseranno l'imposta sulla base dei valori delle aree per zone omogenee del territorio comunale come risultanti dal presente atto, in modo da limitare alla sottoposizione ad accertamento soltanto quei versamenti che risultassero anomali in quanto inferiori rispetto ai valori qui determinati;*
3. *di dare atto, quindi, che ai fini ICI, il nuovo Piano di Governo del Territorio ha efficacia dallo scorso 21 dicembre 2010, atto di Consiglio Comunale n. 90, limitatamente alle aree divenute "edificabili" (o modificate) in sede di approvazione del Piano stesso;*
5. *di procedere alla verifica dei diritti edificatori introdotti o modificati dal nuovo strumento urbanistico, in considerazione delle localizzazioni, delle destinazioni funzionali, degli indici di edificabilità e di premialità in relazione alla congruità dell'ICI dovuta a decorrere dall'anno 2011;*
6. *di rimandare a successivo atto la definizione delle modalità di costituzione del gruppo di lavoro per il raggiungimento dell'obiettivo indicato in premessa, nel rispetto dei tempi e delle scadenze previste dalle disposizioni di legge e regolamentari in materia di ICI;*
7. *di stabilire che lo studio sarà svolto, congiuntamente, dagli Uffici Tributi, Urbanistica, Patrimonio e Legale del Comune di Crema, al fine di fornire ai possessori di aree fabbricabili indicazioni puntuali sul relativo valore, affinché gli stessi possano effettuare il pagamento dell'ICI per l'anno 2012, entro le scadenze stabilite per legge;*
8. *di dare mandato al Dirigente del Settore Gestione Finanziaria, Tributaria e Commerciale, competente per la materia, la predisposizione degli atti dovuti e gli interventi necessari per consentire e assicurare la corretta attuazione del provvedimento.*

(***) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1) Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

28/12/2011

Il Dirigente di Settore
Mario Ficarelli

2) La presente proposta riguarda adempimenti di carattere amministrativo che presentano riflessi diretti sul versante delle future entrate del Bilancio comunale. Parere favorevole.

28/12/2011

Il Ragioniere Capo
Mario Ficarelli

Posta in votazione la suesposta proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi.

www.AlboPretorionline.it 29/12/11

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Bruno Bruttomesso

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

La presente deliberazione viene:
- inviata ai capigruppo consiliari

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 29/12/2011 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, e cioè a tutto il 13/01/2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Giuseppe Cattaneo

Copia conforme all'originale.

29/12/2011

www.AlboPretorionline.it