



CITTA' DI IMPERIA

Reg. N. 350

Estratto dal Registro della Giunta Municipale

Deliberazione n. 302 del 17 giugno 2010

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

L'anno ...duemiladieci... e questo dì ...diciassette... del mese di ...giugno... alle ore ... 17.00... in Imperia, nella sala delle adunanze posta nella Sede comunale, si è riunita la Giunta Municipale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. ...Dott. Paolo Strescino... Sindaco.

Sono presenti Assessori n. ...9... Sono assenti Assessori n. ...1... sebbene invitati.

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
1) LANTERI Arch. Luca	Vice Sindaco	si		6) RANISE Dott. Antonello	Assessore	si	
2) GAGGERO Geom. Gianfranco	Assessore	si		7) RAMBALDI Prof. Franca	"	si	
3) AMORETTI Dott. Giovanni	"		si	8) CALCAGNO Dott. Marco	"	si	
4) BROCCOLETTI Geom. Emilio	"	si		9) GAGLIANO Sig. Antonio	"	si	
5) BAUDENA Dott. Claudio	"	si		10) FALCIOLA Sig. Alessandro	"	si	

Assiste il sottoscritto Sig. ...Avv. Antonino Scarella... V. Segretario generale del Comune, incaricato alla redazione del verbale - in sostituzione del Segretario assente.

Il Presidente, riconosciuta la sussistenza del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

Premesso che:

- nel corso dell'esercizio 1999 gli uffici tecnici dell'Ente hanno elaborato alcune linee guida nella valutazione delle aree fabbricabili e in particolare relativamente alla valutazione di congruità dei valori dichiarati dai contribuenti con riferimento all'Imposta Comunale sugli Immobili;
- nel corso degli ultimi anni si è notevolmente intensificata l'attività dell'ufficio ICI in relazione agli accertamenti per omessa dichiarazione e rettifica di dichiarazione ritenuta non adeguata;
- nell'elaborazione delle pratiche si sono evidenziate significative variazioni dei valori immobiliari e di conseguenza delle aree fabbricabili che rendono opportuna e necessaria una revisione dei valori delle aree fabbricabili a cui fare riferimento per quanto attiene la valutazione di congruità delle stesse;

Ritenuto necessario adottare tutti gli strumenti a disposizione al fine di semplificare le procedure di accertamento poste in essere dagli uffici tributari consentendo nel contempo ai contribuenti di avere certezza sulla base imponibile da dichiarare e pertanto poter assolvere con economicità, certezza e semplicità agli obblighi tributari previsti dalla normativa comunale;

Visto l'art.5 c.5 del D.lgs. 504/1992 che stabilisce che la base imponibile I.C.I. relativa alle aree fabbricabili è costituita dal valore 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato per aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamato l'art. 58 c. 2 lett.g) del D.lgs. 446/97 che attribuisce ai comuni, nell'ambito della propria potestà regolamentare generale, la facoltà 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 del contenzioso;

Visto il regolamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, approvato dal Consiglio Comunale della Città di Imperia con deliberazione n.32 del 05 marzo 2001 e modificato dallo stesso Organo con deliberazione n.128 del 19 dicembre 2002, n.28 del 06 maggio 2005 e n.20 del 20 aprile 2007;

Visto l'art. 6 del suddetto Regolamento il quale:

- attribuisce alla Giunta Municipale competenza a stabilire con propria deliberazione i valori relativi alle aree fabbricabili che ricadono nel territorio del Comune di Imperia;
- prevede che l'ufficio a ciò preposto non proceda ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dall'Amministrazione Comunale;

Preso atto che all'Ente Locale non è consentito individuare il valore di mercato delle aree ai fini della tassazione, ma esclusivamente il valore di mercato al di sopra del quale viene escluso il potere di accertamento in rettifica da parte dell'Ufficio comunale competente e che pertanto qualora il valore dichiarato dal contribuente risultasse inferiore a quanto determinato dall'Ufficio le tabelle approvate non avranno valore vincolante ai fini della determinazione della base imponibile;

Ritenuto opportuno determinare i valori minimi delle aree fabbricabili, al di sopra del quale all'Ufficio competente è precluso il potere di rettifica, anche per gli anni pregressi al fine di consentire ai contribuenti e agli uffici di avere dei valori di riferimento e pertanto attenuare il contenzioso e snellire le procedure di accertamento dell'Ufficio comunale competente;

Richiamata sul punto la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 9135 del 3 maggio 2005 nella quale viene confermata la legittimità della deliberazione di determinazione dei valori minimi relativi alle aree fabbricabili anche per le annualità pregresse;

Considerata l'opportunità per quanto concerne il potenziale edificatorio di far riferimento ai metri cubi realizzabili in linea teorica (metratura per indice di costruzione) o realizzati, in caso di immobile in corso di costruzione, al fine di rendere più semplice la determinazione dei valori anche per quegli immobili in corso di costruzione edificati in violazione delle normative urbanistiche e quindi in modo non coerente con le potenzialità edificatorie dell'area fabbricabile;

Tenuto conto, ai fini del calcolo della base imponibile delle Aree Fabbricabili, dei valori a mq determinati dall'Ufficio Urbanistica nel 1999 che pur non essendo stati inseriti in uno atto amministrativo di carattere generale hanno rappresentato un punto di riferimento per i Contribuenti e per l'Ufficio comunale;

Dato atto che nei valori a mq determinati dall'Ufficio Urbanistica, che tenevano conto dei valori medi di mercato rilevati, non ricomprendono tutte le zone urbanistiche previste dal PRG;

Preso atto pertanto che alla formazione del presente atto ha contribuito il Servizio Urbanistica;

Considerato che ai valori minimi determinati debbano essere apportati dei correttivi, in aumento o diminuzione, a seconda delle peculiarità urbanistiche e alla concreta situazione di fatto, che devono tener conto di tutti quegli elementi che possono incidere sul valore di mercato dell'area e che giustificano l'applicazione di abbattimenti/rivalutazioni;

Visti i valori rilevati dagli atti di compravendita dei terreni edificabili ubicati nella Città di Imperia e i prezzi di mercato mediamente applicati nelle valutazioni dei tecnici del settore, informazioni acquisite nel corso dell'attività di accertamento posta in essere dagli uffici tributari nel corso degli ultimi anni;

Considerato che i valori stimati, per le zone del Piano Regolatore Generale denominate "C", "CR" e "TN", tengono conto anche dell'aggravio di costi dovuto all'obbligo di asservire terreni in zone EI, ES, S e SA fino a coprire il 30% della volumetria realizzabile per poter sfruttare completamente l'indice edificabile previsto;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 29 aprile 2010 con la quale è stato differito il termine per l'approvazione dei bilanci degli enti locali al 30 giugno 2010;

Considerato che con riferimento all'esercizio 2010 l'adeguamento ai nuovi valori stabiliti dalla presente deliberazione entro il termine per il versamento dell'acconto comporterebbe una situazione di difficoltà per i contribuenti nella determinazione della base imponibile e quindi nella liquidazione dell'imposta;

Preso atto che il D.Lgs. 504/92 prevede che nella liquidazione dell'acconto ICI si debba fare riferimento all'aliquota in vigore nell'anno precedente conguagliando poi l'imposta dovuta in fase di saldo;

Ritenuto che anche per i valori delle aree fabbricabili 2010 possa ritenersi ammissibile la liquidazione dell'acconto d'imposta sulla base dei valori predeterminati che comporterà la necessità di procedere al conguaglio con i nuovi valori nell'ambito della liquidazione del saldo d'imposta dello stesso anno;

Considerata la necessità di informare i contribuenti interessati attraverso gli ordini professionali, il sito istituzionale e altre forme che verranno ritenute idonee dall'Amministrazione Comunale;

Visto il conseguente parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Dott. Alessandro Natta, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il conseguente parere favorevole formulato dal Dirigente del Settore Urbanistica, Arch. Ilvo Calzia, in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n.267;

Visto il vigente regolamento relativo alla Imposta Comunale sugli Immobili;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Con votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. Di approvare, per i motivi di cui in premessa, le tabelle e le regole di applicazione relative inerenti i valori minimi delle aree fabbricabili di cui all'art.6 del Regolamento I.C.I., allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, nonché le planimetrie, relative alle zone descritte nelle schede, conservate agli atti.
2. Di dare atto che tali valori trovano applicazione per la verifica della base imponibile relativa alle aree fabbricabili I.C.I. relativamente alle annualità 2010 e precedenti come sulle schede indicato.
3. Di stabilire che per l'esercizio 2010 nel calcolo dell'imposta in fase di acconto potranno essere utilizzati i valori ritenuti congrui per gli anni precedenti, conseguentemente nel calcolo del saldo i contribuenti opereranno il conguaglio relativamente all'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2010.

Di trasmettere copia della presente deliberazione all'Ufficio proponente, come in narrativa indicato, e all'Ufficio I.C.I. per i provvedimenti connessi e conseguenti alla relativa attuazione.

Di dichiarare con voti unanimi palesi la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4° - del T.U. 18.8.2000, n. 267.

* * *