



COMUNE DI BOLANO
Provincia della Spezia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 70 DEL 30-11-2016

OGGETTO

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I. - IMU) DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO

Pubblicazione iniziata all'Albo Pretorio

il 03-12-2016

col n. 695

per rimanervi 15 gg. consecuti-

vi.

Comunicata ai Capigruppo

con nota prot.

del

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio per 15 gg consecuti-
vi dal 03-12-2016 al 18-12-2016 senza reclamo.

L'anno duemilasedici il giorno trenta del mese di novembre alle ore 19:50 nella sala delle adunanze del Comune, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

| | | |
|----------------------|-----------|----------|
| 1) BATTILANI ALBERTO | Sindaco | Presente |
| 2) ADORNI PAOLO | Assessore | Presente |
| 3) FANTI CATERINA | Assessore | Presente |
| 4) FERRARINI ELENA | Assessore | Presente |
| 5) RICCIARDI PAOLO | Assessore | Presente |

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. a) del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 - T.U. Enti Locali) il Segretario Comunale Dott.ssa SANI MARILENA.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

L A G I U N T A C O M U N A L E

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 09/02/2007 di determinazione delle aliquote, riduzioni e detrazioni per l'anno 2007, confermate a tutto il 2011 - ex comma 169 della Legge 296/2006 - nella misura:

- Ordinaria: 7,00 per mille
- Agevolata: 5,20 per mille
- Detrazione ordinaria: euro 103,29

- Detrazione maggiorata: euro 154,94

RICHIAMATO il Regolamento comunale, approvato con D.C.C. n. 59 del 30/12/1998 e modificato con D.C.C. n. 14 del 29/03/2006, per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, imposta vigente a tutto il 2011;

VISTO l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale ha anticipato dal 2014 al 2012 l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), disponendo che la stessa ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.»;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che «la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504»;

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, che, al comma 639, con decorrenza 2014, ha istituito l'imposta unica comunale (IUC) e, al successivo comma 703, ha disposto che «l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU»;

VISTI, conseguentemente, il regolamento IMU approvato con DCC 10 del 06/07/2012 e il regolamento IUC, approvato con DCC 22 del 29/07/2014;

CONSIDERATO che, sulla base delle disposizioni normative sopra richiamate, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili debbono essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che «con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria - a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 ;

VISTO altresì l'art. 11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che «ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 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»;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. decreto Bersani), il quale - sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari - ha stabilito che «ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 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»;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avvia-

ti sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «le diversità delle 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 aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); 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 aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso», specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi «poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga

conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico, al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

CONSIDERATO che tale valutazione, alquanto complessa, deve necessariamente prevedere valutazioni medie e percentuali di riduzione applicabili a categorie omogenee di terreni;

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell' Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO che la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale non soltanto con riferimento all'anno d'imposta 2016, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti, ma anche per supportare l'Ufficio tributi con riferimento a tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria ai fini I.C.I. - IMU, nello svolgimento di tale attività;

RITENUTO che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinentziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto in presenza di vincolo pertinentziale a norma di codice civile e purché sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale;

pale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale;

L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio tecnico del Comune, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici edificabili previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che i criteri di stima del valore delle aree come sopra individuate sono specificati nella medesima relazione allegata sub. A;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di auto versamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2016, nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. e dell'IMU per gli anni pregressi;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I./IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 5% rispetto a quelli individuati dal Comune;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

DELIBERA

- 1) di richiamare le premesse a costituire parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili (valori base) ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2016, sulla base della relazione di stima (allegato A) predisposta dall'Arch. Roberto Palomba, che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di individuare altresì i seguenti indici di deprezzamento da applicare ai valori medi come sopra determinati, in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini dell'Imposta Municipale Propria/I.C.I.:

a) Servitù

In presenza di servitù coattive per linee di servizi o similari (linee elettriche, gasdotto, rispetto autostrade, ecc.) pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **10%** del valore base per ogni servitù esistente, in base alla effettiva ridotta possibilità di utilizzazione dell'area;

b) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.U.C., non consentano una concreta edificazione, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **20%** del valore base;

c) Aree di ridotte dimensioni o particolare conformazione, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione dell'indice di utilizzazione insediativa

Per le aree edificabili, per le quali, a causa delle ridotte dimensioni (inferiori alla unità minima di intervento) o della particolare conformazione planimetrica (ad es. lotto eccessivamente stretto), sia ipotizzabile soltanto la cessione dell'indice di utilizzazione insediativa a favore di terreni contigui, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **40%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area. A tal fine si precisa che la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), per cui la suddetta riduzione non è applicabile quando l'area considerata fa parte di un lotto edificabile più vasto, costituito anche da altre particelle appartenenti al medesimo proprietario.

d) Lotti inseriti in ARC, DTR, soggetti a P.U.O. verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **10%** del valore base nel caso la proprietà del contribuente non raggiunga il 75% del valore dell'intero perimetro dell'ambito o del distretto.

Clausola di salvaguardia

Nel caso in cui un lotto sia gravato dalla presenza contestuale di più di uno dei vincoli di cui ai punti a), b) e d) (con esclusione del vincolo di

cui al punto c) alla cui relativa riduzione non è possibile sommare le riduzioni derivanti dalla presenza degli altri vincoli), gli indici di deprezzamento vengono sommati ma non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al **40%** del valore base.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

4) di approvare, a fronte dei valori individuati per l'anno 2016 ed a seguito di apposita valutazione comparativa con gli analoghi valori individuati in relazione alle annualità di riferimento, la seguente griglia di valori progressivi relativi a tutti gli anni d'imposta ancora accertabili ai fini I.C.I./IMU (2011 - 2015), al fine di agevolare l'attività di verifica da parte dell'Ufficio tributi e l'eventuale ravvedimento da parte dei contribuenti:

2015 valore deliberato attualmente

2014 valore deliberato - 5%

2013 valore deliberato - 10%

2012 valore deliberato - 15%

2011 valore deliberato - 20%

5) Di applicare, per le aree edificabili che nel periodo compreso tra l'adozione del PUC e la sua approvazione non potevano essere edificate di fatto in quanto in contrasto con il Piano Regolatore Vigente, un deprezzamento pari al 50% del valore base per gli anni di imposta ancora accertabili ai fini I.C.I./I.M.U. (2011 - 2015)

6) di stabilire che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

- a tal fine, i contribuenti dovranno dichiarare e sottoscrivere eventuali specificità e vincoli delle aree edificabili possedute, entro trenta giorni dall'invio di apposita comunicazione da parte del Comune;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui, in analogia con quanto stabilito dalla versione iniziale dell'art. 5, comma 4 D.Lgs. 504/1992, i valori dichiarati dai contribuenti, ove non si discostino di oltre il **5%** rispetto a quelli individuati dal Comune per ogni singola zona omogenea. Tale scarto non costituisce peraltro una franchigia ma rappresenta un indice di significatività.

7) di stabilire infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte dell'Ufficio tributi ai fini I.C.I. e IMU, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento;

8) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;

9) di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti di legge.

Con voti unanimi e favorevoli resi, in separata e palese votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 - T.U. Enti Locali.

Letto, confermato e sottoscritto

SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa SANI MARILENA)

PRESIDENTE SEDUTA
(BATTILANI ALBERTO)

.....

.....

**PROPONENTE DELLA DELIBERAZIONE:
AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

OGGETTO DELIBERAZIONE PROPOSTA: "INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I. - IMU) DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO".

Il Responsabile per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere:
FAVOREVOLE

Bolano, 30-11-2016

IL RESPONSABILE
(RUSCELLI DIEGO)

.....

Il Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria, per quanto concerne la regolarità contabile, esprime parere: FAVOREVOLE

Bolano,

IL RESPONSABILE
(RUSCELLI DIEGO)

.....