



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

SEDUTA del 29 Luglio 2011 n. 96

OGGETTO: Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI. Approvazione "Relazione di stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI".

L'anno **duemilaundici** il giorno **ventinove** del mese di **luglio** alle ore **12.30** nella sede comunale in via Cavour, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Vice Sindaco, Rag. Lucio CIERI.

Sono presenti gli Assessori:

- | | |
|---------------|-------------|
| 1. Sig. CARLO | BOROMEO |
| 2. Sig. LEO | CASTIGLIONE |
| 3. Sig. ROCCO | RANALLI |

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) il Segretario Generale Dott. Angelo RADOCCIA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, all'art. 1, comma 2, dispone che presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;

PREMESSO che ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del predetto decreto, il valore per l'applicazione dell'ICI sulle are fabbricabili è costituito dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione”*;

DATO atto che ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, comma 1 lett.B) D. Lgs. 504/1992 e 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, convertito con modifiche dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune”*, indipendentemente dalla sua definitiva approvazione o dall'adozione di strumenti attuativi;

PRECISATO che la disposizione sopra citata ha accolto la tesi della Corte di Cassazione (sentenze nn. 17513/2002; 4381/2002; 4120/2002; 17762/2002; 13817/2003) secondo la quale *“non occorre che lo strumento urbanistico, adottato dal comune, abbia perfezionato il proprio iter di formazione”*, *“atteso che l'adozione dello strumento urbanistico, con inserimento di un terreno con destinazione edificatoria, imprime al bene una qualità che è recepita dalla generalità dei consociati come qualcosa di già esistente e di difficile reversibilità e, quindi, è sufficiente a far venir meno, ai fini anzidetti, la presunzione del rapporto proporzionale tra reddito dominicale risultante in catasto e valore del terreno medesimo, posto a fondamento della valutazione automatica”* (ossia non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale);

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale con deliberazione n. 37 del 21.12.2007;

PRECISATO, a tal proposito, che la Corte di cassazione – Sezioni Unite Civili – con sentenza 30 novembre 2006 n. 25506 – ha chiarito che: *“diverse.... Sono le finalità della legislazione urbanistica rispetto a quella della legislazione fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano e, quindi, lo jus aedificandi 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 aedificandi fino al perfezionamento dello stesso. Ne consegue, che le chiavi di lettura dei due comparti normativi possono essere legittimamente differenti. Infatti, non bisogna confondere lo jus aedificandi con lo jus valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure”*,

ATTESO che il D. Lgs. n. 446 del 1997 nel disciplinare la potestà regolamentare dei comuni in materia di imposta comunale sugli immobili, prevede all'art. 59, comma 1, lettera g) che i Comuni possano 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 la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree edificabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

RICHIAMATO, in tale ottica, il vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili che all'art. 5 comma 9 prevede *“al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i propri contribuenti la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla Giunta Comunale con il provvedimento suindicato”*;

INDIPENDENTEMENTE dalla determinazione dei valori delle aree da parte del Comune, l'obbligo del pagamento ICI sulle aree fabbricabili deriva dal combinato disposto dell'art. 1, comma 2, e dall'art. 5, comma 5, del decreto Legislativo 504/92, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, indipendentemente dalla determinazione del valore delle aree da parte del Comune;

RAVVISATA la necessità di aggiornare, il valore delle aree edificabili poste in questo Comune, attraverso uno studio che rideterminasse i valori delle aree edificabili in comune commercio, per meglio rispondere al dettato normativo che prevede per gli enti di procedere ad una determinazione periodica e per zone omogenee del territorio del valore delle medesime;

ATTESO che a tal fine con convenzione stipulata in data 21.05.2010 è stato affidato idoneo incarico alla Agenzia del Territorio di Chieti;

VISTO il documento elaborato dalla Agenzia del Territorio redatto in data 14.04.2011, inerente la valutazione delle aree fabbricabili per gli anni 2008-2009-2010;

PRESO ATTO CHE il PRG adottato il 21.12.2007 non è stato definitivamente approvato e che il relativo iter è ancora in corso;

RITENUTO che tra il triennio 2008/2010 ed il 2011 non siano intervenute variazioni significative nei valori medi delle aree fabbricabili e valutato, pertanto estendere la valutazione del triennio 2008/2010 anche all'anno 2011, almeno fino alla data di approvazione definitiva del PRG adottato;

RITENUTO pertanto, ai sensi e per gli effetti del vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili dover approvare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili di questo territorio, come individuate nel PRG adottato con deliberazione C.C. n. 37 del 21.12.2007, così come definiti nella relazione allegata alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

RILEVATO CHE i valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini ICI determinati dal Comune possono configurarsi alla stregua degli studi di settore e/o redditometro e non andrebbero a ledere i diritti dei contribuenti sanciti dalla Legge n. 212/2000 poiché non si tratterebbe di nuova imposizione tributaria con effetto retroattivo, tenuto conto che l'obbligo è sancito dall'art. 1 del Decreto legislativo n. 504/92 e che il duplice scopo della determinazione del valore delle aree è

quello di delimitare sicuramente il limite al potere accertativo dell'ente e limitare l'insorgenza del contenzioso;

CONSIDERATO che il presente provvedimento fa parte del lavoro di radicale riorganizzazione dei servizi tributari che consentirà di raggiungere l'obiettivo della giusta tassazione, della equità fiscale, della lotta all'evasione, del rispetto del cittadino;

VISTO il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 (TUEL);

VISTO il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il Regolamento Comunale sull'ICI;

Preso atto che il presente atto deliberativo non comporta impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

VISTO il parere favorevole reso dal Dirigente il 2° Settore Servizi Finanziari in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

A voti unanimi

DELIBERA

1 Di approvare la "Relazione di stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI" che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di determinare per gli anni 2008-2009-2010 e per l'anno 2011, fino alla data di approvazione definitiva del PRG adottato con delibera del C.C. n. 37 del 21.12.2007, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI come indicato nelle tabelle riportate nella Relazione;

3. Di dare atto che la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI, di cui al punto 2), costituirà base di riferimento per l'attività di controllo e di eventuale accertamento ICI sulle aree fabbricabili;

4. Di dare atto che il presente atto deliberativo non comporta impegno di spesa o, diminuzioni di entrate.

La Giunta comunale, con separata votazione unanime espressa per alzata di mano, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **A. RADOCCIA**

IL PRESIDENTE
F.to **N. FRATINO**

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to **C. BOROMEIO**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona – www.comune.ortona.chieti.it – e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 4 agosto 2011

IL V. SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. DI BARTOLOMEO**

La sujestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 4 agosto 2011

IL V. SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. DI BARTOLOMEO**

Gli allegati alla presente deliberazione, sono consultabili presso l'Ufficio Tributi