

Copia

VERBALE DELIBERAZIONE

CONSIGLIO COMUNALE

N. 60

OGGETTO:

**Esame e approvazione modificazioni al regolamento ICI -
Attribuzione valore terreni edificabili.**

L'anno **duemilacinque** addì **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **nove** e minuti **zero** nella sala delle adunanze consiliari convocato con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione il Consiglio Comunale.

Cognome e Nome	Presente
TILLIER Rudy - Sindaco	Si
NEYROZ Alessandro Francesco - Vice Sindaco	Si
PERAILLON Christian - Consigliere	Si
MARTINET Leo - Consigliere	Si
MARTIN Luigi Federico - Consigliere	Si
MARIANO Giuseppe - Consigliere	No
LAVOYER Ilaria - Consigliere	Si
FAVRE Roberto - Consigliere	Si
FARY Paolo - Consigliere	Si
DUCLY Siro - Consigliere	Si
COMISSO Gabriella - Consigliere	Si
COLLIN Marco Lorenzo - Consigliere	Si
BRUNET Genny - Consigliere	Si
BICH Matthieu - Consigliere	Si
ALBERTI Domenico - Consigliere	Si
	Totale Presenti: 14
	Totale Assenti: 1

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale Signor CENA MIRELLA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor TILLIER Rudy nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per le trattative dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO l'Assessore Fary illustrare i parametri per la valutazione delle aree fabbricabili previsti nella presente proposta di deliberazione e precisare che stante la valutazione molto elevata effettuata dall'Ufficio del Registro di Chatillon, si è preferito fare riferimento ai seguenti parametri fondamentali:
 Centri storici (solo quelli in possesso di concessione edilizia). € 30,00/mq
 Zone A e C: € 65,00/mq e zone D: € 25,00/mq;

UDITO inoltre, il Sindaco precisare che sono stati utilizzati quali correttivi soltanto elementi oggettivi;

SENTITO il consigliere Martinet che dichiara, anche a nome della minoranza, che verrà espresso voto favorevole purchè vi sia l'impegno a dare opportuna informazione alla popolazione;

L'ASSESSORE Fary risponde che certamente la popolazione verrà informata entro il mese di marzo 2006;

Visti gli articoli 2 e 5 del Decreto legislativo N° 504 del 30/12/1992 che istituisce l'Imposta Comunale Immobili:

art. 2 Definizione di fabbricati e aree

omissis

b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

omissis

art. 5 Base imponibile

omissis

5. 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.

omissis

Visto il regolamento dell'I.C.I. approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 21 del 28 dicembre 2001, che recita:

Art. 3 - Aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal Comune

Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/92 e s.m.i., non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'ICI dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati periodicamente e per zone omogenee dal Consiglio Comunale, sulla base dei valori di riferimento indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso il Dipartimento del Territorio.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f) D.Lgs.446/97, nel caso di area successivamente divenuta inedificabile a seguito di adozione dello strumento urbanistico (o della relativa variante), al proprietario o titolare di diritto reale di godimento sulla stessa, compete il rimborso dell'imposta versata, nel termine massimo di tre anni precedenti all'intervenuta inedificabilità, compreso l'anno nel quale il provvedimento è adottato dal Comune. Il rimborso avviene comunque non prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Per le aree divenute inedificabili e precedentemente soggette a vincolo espropriativo il sopraindicato rimborso compete per cinque anni.

La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di due anni dalla data di approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Condizione indispensabile affinché di abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- *le aree non siano state oggetto di interventi edilizi o non siano interessate da concessioni e/o autorizzazioni edilizie non ancora decadute;*
- *non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale o delle relative varianti.*

Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate, secondo le modalità previste dall'art. 13 del D.Lgs. 504/92.

Le somme dovute a titolo di rimborso sono maggiorate degli interessi nella misura legale.

Visto l'articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 Numero 446 che recita:

Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono:

omissis

G) 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;

omissis

Vista la circolare N° 101 del Dipartimento delle Entrate del 17.04.98

Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono:

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili e' quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, non si fa luogo 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 nella tabella allegata al presente regolamento.

Vista la circolare N° 296 del Dipartimento delle Entrate del 31.12.98

3) *Determinazione del valore delle aree fabbricabili (comma 1, lettera g, dell'articolo 59).*

Come rilevasi anche dal fac-simile di regolamento suggerito nella circolare n. 101/E del 17 aprile 1998 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 27.4.1998) la fissazione, da parte del comune, dei valori delle aree fabbricabili, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 446/1997, non puo' avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve, quindi, rimanere ferma la regola, stabilita nel decreto legislativo n. 504/1992, secondo la quale il valore delle aree fabbricabili e' quello venale in comune commercio.

Cio' comportera', fra l'altro, (e non e' possibile disporre altrimenti) che: il contribuente puo' ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento ed il comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, puo' ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento.

Visto l'elaborato predisposto da SAEC - Studio Associato.

Considerato che si ritiene di definire con maggior chiarezza le singole zone che si ritengono soggette all'I.C.I. perché possiedono reali caratteristiche di edificabilità.

Considerato che l'individuazione puntuale del valore dei terreni, garantirà maggior chiarezza con il contribuente riducendo notevolmente il contenzioso.

Verificato che per gli anni 2000 - 2005 questo valore non era stato stabilito e pertanto i valori dichiarati dai contribuenti erano estremamente variabili.

Ritenuto corretto verso il contribuente utilizzare per gli anni passati dei valori di riferimento inferiori rispetto ai valori previsti attualmente

Considerato che se venisse applicato il valore attuale si avrebbe un elevato contenzioso con il contribuente con un minimo recupero economico dato il basso valore delle aree

Visto il parere di legittimità reso dal Segretario comunale, ex art. 9, comma 1, lett. D) , L.R. 46/98;

Messa la proposta di deliberazione ai voti;

Con voti unanimi favorevoli resi con votazione palese;

DELIBERA

1. Di approvare il documento allegato contenente i valori di riferimento dei terreni edificabili ed il metodo di applicazione.

Determinazione del valore dei terreni

Individuazione delle aree soggette

Il Regolamento dell'Imposta Comunale Immobili definisce le aree edificabili nel seguente modo:

Aree fabbricabili

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze del Piano Regolatore Generale approvato dal Comune

Le aree assoggettate a vincolo di inedificabilità non sono soggette alla disciplina delle aree fabbricabili.

Nel caso di utilizzazione di un'area a scopo edificatorio, il suolo interessato è soggetto alla disciplina delle aree fabbricabili indipendentemente dal fatto che sia tale in base agli strumenti urbanistici.

Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/92 e s.m.i., non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'ICI dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati periodicamente e per zone omogenee dal Consiglio Comunale, sulla base dei valori di riferimento indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare istituito presso il Dipartimento del Territorio.

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera f) D.Lgs.446/97, nel caso di area successivamente divenuta inedificabile a seguito di adozione dello strumento urbanistico (o della relativa variante), al proprietario o titolare di diritto reale di godimento sulla stessa, compete il rimborso dell'imposta versata, nel termine massimo di tre anni precedenti all'intervenuta inedificabilità, compreso l'anno nel quale il provvedimento è adottato dal Comune. Il rimborso avviene comunque non prima dell'approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Per le aree divenute inedificabili e precedentemente soggette a vincolo espropriativo il sopraindicato rimborso compete per cinque anni.

La domanda di rimborso deve essere presentata entro il termine di due anni dalla data di approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Condizione indispensabile affinché di abbia diritto al rimborso di imposta è che:

- le aree non siano state oggetto di interventi edilizi o non siano interessate da concessioni e/o autorizzazioni edilizie non ancora decadute;
- non risultino in atto azioni, ricorsi o quant'altro avverso l'approvazione dello strumento urbanistico generale o delle relative varianti.

Il rimborso è attivato a specifica richiesta del soggetto passivo, con accettazione delle condizioni sopra richiamate, secondo le modalità previste dall'art. 13 del D.Lgs. 504/92.

Le somme dovute a titolo di rimborso sono maggiorate degli interessi nella misura legale.

In particolare questo articolo definisce con chiarezza che si ritengono soggette solo le aree utilizzabili a scopo edificatorio dal piano regolatore.

Le zone urbanistiche esistenti sono:

- A1 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A2 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A3 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A4 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A5 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A6 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A7 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A8 zone di interesse storico - ambientale - di recupero
- A9 zone di interesse storico - ambientale - di recupero

- AC1** zone di completamento già parzialmente edificate
- AC4** zone di completamento già parzialmente edificate
- AC5a** zone di completamento già parzialmente edificate
- AC5b** zone di completamento già parzialmente edificate
- C2** zone parzialmente edificate e di nuovo impianto
- C3** zone parzialmente edificate e di nuovo impianto
- D1** zone produttive
- D2** zone produttive
- D3** zone produttive
- E** zone agricole
- F** zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Di queste zone non si ritengono edificabili:

- I terreni situati nelle zone A non sono edificabili, è permessa un'eventuale edificazione solo in interrato. Per questi motivi si prevede l'assoggettabilità all'I.C.I. solo in seguito al rilascio di concessione edilizia.
- I terreni situati nelle zone E sono destinati ad usi agricoli e pertanto l'edificabilità è consentita esclusivamente per fabbricati per l'agricoltura (esclusi dall'I.C.I.) oppure per parti residenziali connessi alla conduzione dell'azienda (anche in questi casi esenti da I.C.I.). Si ritiene pertanto che tutti terreni situati in questa zona siano esclusi dall'I.C.I.
- I terreni situati nelle zone F sono parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Si ritiene pertanto che tutti terreni situati in questa zona siano esclusi dall'I.C.I.

A seguito di quanto riportato precedentemente **si ritengono edificabili esclusivamente zona A - AC - C - D** del piano regolatore.

Individuazione del valore

In base alle analisi svolte sono state determinate diverse classi di valore in base alle reali caratteristiche del territorio.

Le zone ritenute edificabili ai fini I.C.I. di cui si è determinato il valore sono:

- zone A
- zone AC
- zone C
- zone D

Di seguito il valore di riferimento al metro quadro per ogni zona urbanistica:

zona	valore di riferimento €
A	30 euro
AC1	65 euro
AC4	65 euro
AC5a	65 euro
AC5b	65 euro
C2	65 euro
C3	65 euro
D1	25 euro
D2	25 euro
D3	25 euro

In caso di utilizzazione edificatoria, tutte le aree prima non assoggettate all'I.C.I. saranno valutate a valore di surrogazione con altre aree ad esse assimilabili secondo la tipologia dell'intervento edilizio proposto.

Individuazione del valore per gli anni precedenti

Nel passato il contribuente non aveva dei valori di riferimento per i terreni edificabili.

Questo comporta un'elevata possibilità di contenzioso con il contribuente, per ridurre ciò si ritiene necessario utilizzare dei valori di riferimento inferiori a quanto previsto nella tabella per il 2005.

Questo valore più basso è motivato dal fatto che il contribuente non aveva dei chiari riferimenti di imposta ed il Comune non avrebbe vantaggi ad avviare accertamenti su differenze di valore particolarmente bassi.

Come valore di autolimitazione del potere di accertamento per gli anni trascorsi si ritiene di utilizzare il seguente valore:

Zone A

valore attuale di € **30,00**

- Anno 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 € **25,00**

Zone AC

valore attuale di € **65,00**

- Anno 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 € **45,00**

Zone C

valore attuale di € **65,00**

- Anno 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 € **45,00**

Zone D

valore attuale di € **25,00**

- Anno 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 € **20,00**

Correttivi da applicare

Oltre a determinare il valore al metro quadro del terreno è necessario fornire alcune indicazioni all'ufficio tributi per l'utilizzo di eventuali riduttivi (validi anche per gli anni precedenti al 2006).

La legge istitutiva dell'I.C.I. prevede:

5. 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.

Il valore di mercato varia sensibilmente se sulla particella esistono dei vincoli oppure se la particella richiede lavori di adattamento oppure ha forme particolarmente ridotte.

Per permettere al funzionario una valutazione omogenea dei diversi casi si ritiene utile fornire alcune indicazioni:

Per quanto riguarda gli aspetti di vincolo si può individuare il caso in cui il terreno sia gravato da servitù di passaggio di:

- reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognatura, linee elettriche, ecc)
- viabilità

Si ritiene che il valore di mercato in questi casi si riduca del 10% del valore di riferimento.

Per quanto riguarda **gli aspetti fisici** si possono individuare:

- difficoltà di accesso (solamente per fondi interclusi)
- forma della particella particolarmente ridotta (inferiore a 270 metri quadri)

Si ritiene che il valore di mercato in questi casi si riduca del 20% del valore di riferimento.

I due parametri sono sommabili.

Per poter usufruire delle riduzioni è obbligatorio presentare l'apposito modulo fornito dal Comune.

Nel caso in cui il terreno sia soggetto a **blocco delle concessioni per un periodo superiore ad un anno per inedificabilità per eventi calamitosi** (alluvione, frane, ecc) si considera escluso da I.C.I.

Nel caso poi di utilizzo o cessione di volumetria si procederà al recupero dell'imposta dovuta per gli anni non prescritti (con applicazione di una riduzione pari al 50%).

Nel caso in cui il terreno sia soggetto a **blocco delle concessioni per un periodo superiore ad un anno per equilibri funzionali** il valore di mercato si riduce al 50% del valore di riferimento per tutta la durata del vincolo.

DELIBERA N° 13 del 27/03/2017

Lotti esclusi dall'I.C.I.

Molto spesso in fase di rilascio di concessione edilizia non viene utilizzata completamente la potenzialità urbanistica.

In questi casi non si ritiene sia soggetta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente.

Si ritengono esclusi dall'I.C.I. i lotti di terreno con le seguenti caratteristiche:

- lotto di cui si è utilizzato almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 65 metri quadri calpestabili.
- lotto di cui è stato ceduto almeno il 70 % della volumetria, inoltre la volumetria residua non deve permettere una costruzione superiore ai 65 metri quadri calpestabili.

Per poter usufruire dell'esclusione è obbligatorio presentare l'apposito modulo fornito dal Comune indicante la cessione di volumetria.

COMUNE DI PONTEY - TABELLA DEL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI DAL 2006

ZONA COMUNE	SITUAZIONE NORMALE			SITUAZIONE CON EDIFICABILITA' BLOCCATA PER EQUILIBRI FUNZIONALI				
	VALORE INTERO	RIDUZIONE ASPETTI FISICI	RIDUZIONE ASPETTI VINCOLO	VALORE MINIMO ASSOLUTO	VALORE INTERO	RIDUZIONE ASPETTI FISICI	RIDUZIONE ASPETTI VINCOLO	VALORE MINIMO ASSOLUTO
A	30,00	24,00	27,00	21,00	15,00	12,00	13,50	10,50
AC1	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
AC4	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
AC5a	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
AC5b	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
C2	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
C3	65,00	52,00	58,50	45,50	32,50	26,00	29,25	22,75
D1	25,00	20,00	22,50	17,50	12,50	10,00	11,25	8,75
D2	25,00	20,00	22,50	17,50	12,50	10,00	11,25	8,75
D3	25,00	20,00	22,50	17,50	12,50	10,00	11,25	8,75

Il Presidente dichiara chiusa la trattazione dell' argomento , del che si e' redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.TO TILLIER Rudy

IL SEGRETARIO
F.TO CENA MIRELLA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Pontey, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per gg. 15 consecutivi dal 07/01/2006 al 21/01/2006 ai sensi dell'art. 52 bis della L.R. 7.12.1998, n. 54 così come modificato dalla L.R. 21.01.2003, n. 3 e che non sono stati presentati reclami od opposizioni.

Pontey, li 07/01/2006

IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 52 ter della L.R. 54/98, così come modificato dalla L.R. 3/03, dal primo giorno della sua pubblicazione all'albo pretorio.

Pontey, li 07/01/2006

IL SEGRETARIO COMUNALE
