

ESECUZIONE IMMEDIATA

COPIA



COMUNE DI VILLABATE
Provincia di Palermo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

n. 109 del 19/10/2010

OGGETTO: Determinazione valore venale ai fini ICI aree edificabili con “piano attuativo operante “.-

L'anno **duemiladieci** il giorno diciannove del mese di ottobre alle ore 14,15 e seguenti, nella Casa Comunale e nella consueta sala delle adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

	Cognome	Nome	Presenti
1	Di Chiara	Gaetano Sindaco	Presente
2	Macellaro La Franca	Antonino Assessore	Presente
3	Cilluffo	Antonino Assessore	Presente
4	Pascale	Daniele Assessore	Presente
5	Tomaselli	Antonino Assessore	presente
6	Musso	Santo Assessore	Assente
7	Bua	Dario Assessore	Assente
8	Attesti	Girolamo Assessore	Presente

Totale presenti: 06 Totale assenti:02

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione ai sensi dell'art. 97, comma 4,^alett.a) del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Segretario Comunale dott. S. Miraula

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.53 della L.8 giugno 1990 n. 142, recepita con L.R. 11 dicembre 1991 n. 48;

I RESPONSABILI DI SETTORE 3° E 4°

PREMESSO CHE:

- A norma dell'art. 5, comma 5, D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 e ss mm e ii, la base imponibile dell' I.C.I (Imposta Comunale Sugli Immobili), per le 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- L'art. 59, comma 1 lettera g, del D.lgs.15/12/1997, n.446, prevede con *regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni 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;*
- L'art. 11 quaterdecies, comma 16, della L.n.248 del 2.12.2005 e l'art.36, comma 2° della n.248/2006, sanciscono che "un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

CONSIDERATO che, in recepimento di quanto stabilito dal citato art. 59 c. 1 lett g. d. lgs 446/1997, il Comune di Villabate ha previsto all'interno del vigente regolamento comunale sull'ICI l'art. 5 in tema di Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili a mente del quale *"fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del Dlgs. N. 504 del 30/12/1992, 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 tabella di valori non inferiori a quelli stabiliti dalla Giunta Comunale;*

ATTESO CHE:

- pertanto l'esercizio della facoltà di cui al citato art. 59 non è finalizzata alla determinazione del tributo (sebbene indubbiamente ne influenzi la concreta quantificazione), poiché i regolamenti in questione *"non hanno natura propriamente imperativa, ma svolgono funzione analoga a quella svolta dagli studi di settore"* si tratta, cioè di valori previsti come supporti razionali, legittima applicazione di un ragionamento presuntivo (Cassazione, sez.V, sent. N. 9216/2007);
- la fissazione, da parte del Comune, dei valori delle aree edificabili non può avere altro effetto che quello di autolimitazione del potere di accertamento, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree edificabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita sulla base del regolamento comunale;
- il contribuente può anche dichiarare un valore inferiore a quello indicato a norma del regolamento, in quanto resta ferma la regola secondo la quale il valore delle aree da dichiarare è quello venale in comune commercio. In tal caso il comune può ugualmente ritenere congruo quanto dichiarato in corrispondente al valore di mercato.

- Nel caso in cui il comune intenda accertare un maggior valore, l'accertamento deve essere motivato facendo riferimento al valore di mercato, che può ovviamente risultare diverso da quello indicato sulla scorta del regolamento (v. circolare del Ministero delle Finanze 31/12/1998, n. 296/E);

VISTA la Relazione tecnica-estimativa alla determinazione dei valori unitari medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale di Villabate ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili consegnata al Comune in data 28/04/2008;

RICHIAMATE le deliberazioni di Giunta municipale n. 132 del 01/10/2009, n. 95 del 27/07/2009, n. 165 del 22/07/2009 e n. 17 del 23/02/2010 tutte in tema di determinazione del valore, ai fini ICI, del valore venale delle aree edificabili;

CONSIDERATO, in particolare, che con la deliberazione di GM n. 17 del 23/02/2010 è stato conferito l'incarico ai funzionari, arch. Giordano e dott. Tabone, per la costituzione di un gruppo di lavoro allo scopo di elaborare un'analisi propedeutica alla presentazione della proposta tecnica di deliberazione relativa alla determinazione del valore venale delle aree a fini ICI utilizzando il metodo del valore di mercato;

DATO atto che il gruppo di lavoro ha effettuato una ricognizione sui dati ricavabili dagli atti (titoli di proprietà) in possesso dell'Ente nonché dalle risultanze ricavabili dall'anagrafe tributaria relative alle operazioni di cessione delle aree, il cui esito non consente ad oggi di stabilire in modo inequivocabile il valore venale da attribuire alle aree edificabili del comune di Villabate nei periodi antecedenti all'approvazione dei piani di lottizzazione;

CONSIDERATO che la relazione dell'Agenzia del territorio non fornisce adeguate giustificazioni in ordine alla congruità dell'incidenza dei fattori di rischio che determinano una minore valutazione dei valori venali da attribuire alle aree edificabili nei periodi antecedenti all'approvazione dei piani di lottizzazione, dal momento che la mera applicazione del metodo di trasformazione non tiene adeguatamente conto dei seguenti fattori che incidono sull'appetibilità delle aree del Comune di Villabate e quindi sul loro effettivo valore di mercato:

1. il territorio comunale non esprime oggettivamente ulteriori potenzialità edificatorie;
2. la contiguità del territorio comunale rispetto alla metropoli cittadina a cui è agevolmente collegata;

DATO atto invece che il metodo di trasformazione adottato da parte dell'Agenzia del territorio appare adeguato ad esprimere una valutazione congrua dei valori venali delle aree con piani attuativi operanti dal momento che il valore segnalato risulta tale da garantire adeguata redditività alle operazioni immobiliari degli operatori del settore e risulta quindi corrispondente agli effettivi valori di mercato;

RITENUTO che al fine di pervenire alla determinazione del citato valore venale da attribuire alle aree edificabili del comune di Villabate nei periodi antecedenti all'approvazione dei piani di lottizzazione è possibile fare ricorso alle indicazioni che scaturiranno dall'attività di accertamento con adesione sulla base dei criteri stabiliti dal D. lgs. N. 218/1997 nonché delle concrete modalità operative di cui al regolamento comunale sull'accertamento con adesione approvato dal Consiglio comunale di Villabate con atto n. 113 del 15/12/1998;

RITENUTO invece di dovere attestare la congruità dei valori venali ai fini ICI delle aree edificabili con "piano attuativo operante" nella misura determinata nella citata Relazione tecnica-estimativa presentata dall'Agenzia del Territorio e così come risultano riportati nel prospetto 1, allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO infine di dovere dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva al fine di consentire l'immediato avvio dell'attività di accertamento tributario dell'ICI delle aree edificabili con piani di lottizzazione già approvati dal Consiglio Comunale;

PROPONGONO

di approvare i valori venali ai fini ICI delle aree edificabili con "piano attuativo operante" nella misura determinata nella citata Relazione tecnica-estimativa presentata dall'Agenzia del Territorio e così come risultano riportati nel prospetto 1, allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

di prendere atto che l'ufficio tributi avvierà l'attività di accertamento con adesione da effettuarsi sulla base dei criteri stabiliti dal D. lgs. N. 218/1997 nonché delle concrete modalità operative di cui al regolamento comunale sull'accertamento con adesione approvato dal Consiglio comunale di Villabate con atto n. 113 del 15/12/1998;

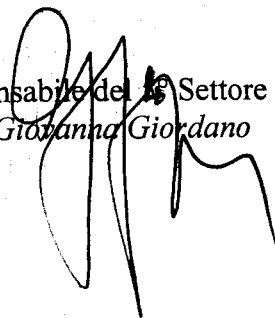
di dare mandato ai responsabili del gruppo di lavoro costituito con deliberazione di GM n. 17/2010 di sottoporre in tempi rigorosamente ristretti alla Giunta Municipale specifica proposta al fine di deliberare i valori venali ai fini ICI delle aree edificabili del comune di Villabate validi nei periodi antecedenti all'approvazione dei piani attuativi operanti (alias piani di lottizzazione), sulla scorta degli elementi che scaturiranno dalla citata attività accertatrice;

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi di legge per le motivazioni espresse in premessa.

Il responsabile del 3° Settore
Dott. Ignazio Tabone



Il responsabile del 4° Settore
Arch. Giovanna Giordano



Tab.1 QUADRO SINOTTICO RIASSUNTIVO
COMUNE DI VILLABATE

VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

ZONE RESIDENZIALI	
Z.T.O.	Piano attuativo operante
	V _{UV} (€/mc)
B1 - Edilizia intensiva civile l _i = 5 mc / mq	€ 110,00/mc
B1 - Edilizia intensiva civile (lotti interclusi fino a 200 mq) l _i = 9mc/mq hmax=11 m	€ 100,00/mc
B1 - Edilizia intensiva civile (lotti interclusi da 200 a 400 mq) max 1000 mc hmax=11m	€ 135,00/mc
B2 - Edilizia intensiva civile l _i = 3 mc / mq	€ 127,00/mc
C1 - Edilizia intensiva civile l _i = 1,5 mc / mq	€ 132,00/mc
C1 - Edilizia intensiva economica-popolare l _i = 1,5 mc / mq	€ 110,00/mc
C2 - Case singole o a schiera civili l _i = 0,75 mc / mq	€ 158,00/mc
C2 - Edilizia intensiva economica-popolare l _i = 0,75 mc / mq	€ 125,00/mc

ZONE PRODUTTIVE	
Z.T.O.	Piano attuativo operante
	V _{UV} (€/mc)
D1	€ 30,00/mc
D2	€ 22,00/mc
D3	€ 55,00/mc
D4	€ 107,00/mc

ZONE F - ATTREZZATURE E SI	
Z.T.O.	Piano attuativo operante
	V _{US} (€/mq)
F art. 53	€ 44,00/mq
F art. 54	€ 40,00/mq

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la superiore proposta;
- Ravvisata l'opportunità di adottare il presente provvedimento;
- Vista la legge n. 142/90 e successive modifiche ed integrazioni e la Legge 48/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 12 della L.R. 30/2000;
- Visti i pareri favorevoli resi dal responsabile di settore ai sensi delle sopracitate leggi;
- Visto l'O.A.EE.LL.R.S. Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare la superiore proposta di deliberazione.
- Di dichiarare la presente deliberazione di Esecuzione Immediata, ai sensi del comma 2, dell'art. 12 della L.R. n. 44/91, per le motivazioni di cui alla proposta .