

Copia Albo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 55

OGGETTO :

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.

L'anno **duemiladodici** addì **trentuno** del mese di **dicembre** alle ore **dieci** e minuti **trenta** nella sala delle adunanze si è riunita la GIUNTA COMUNALE sotto la Presidenza della Sig.ra **COSSARD LAURA - Sindaco** e con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE **dott.ssa LAURA COLANTUONO**.

Sono intervenuti i Signori:

COGNOME e NOME	PRESENTE
COSSARD LAURA - Sindaco	Sì
THERISOD NELLA - Vice Sindaco	Sì
GONTEL MARINO - Assessore	Sì
FERROD MARCO - Assessore	Sì
PELLISSIER MONICA - Assessore	Giust.
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

IL PRESIDENTE

Essendo legale in numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO : IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. *Salva Italia*), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria 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"*;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento alle aree fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

CONSIDERATO che il richiamo contenuto nel D.L. 201/2011 al criterio di determinazione della base imponibile dettato dall'art. 5, commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 costituisce un evidente problema per i Comuni, a fronte di un'imposta caratterizzata dalla presenza di una pesante quota di compartecipazione da parte dello Stato, che – se negli immobili accatastati è stata compensata con un generalizzato aumento sia dei moltiplicatori che delle aliquote di base, il cui effetto è stato sostanzialmente quello di determinare un maggior gettito pressoché equivalente alla quota di imposta di competenza statale – in relazione alle aree edificabili (la cui base imponibile è individuata dal valore venale in comune commercio, del tutto indifferente ai moltiplicatori catastali) determinerà, a parità di aliquote rispetto all'I.C.I., una riduzione del gettito a favore dei Comuni equivalente all'intera quota di competenza dello Stato;

CONSIDERATO quindi che, per compensare il possibile minor gettito relativo alle aree edificabili a fronte della quota di compartecipazione statale al gettito, si rende necessario intervenire non soltanto sul fronte delle aliquote, ma anche sotto il profilo della valorizzazione delle aree edificabili, cercando di avvicinarsi all'effettivo valore di mercato dei terreni;

VISTO, sotto questo profilo, 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 – e che, in ogni caso, la sua applicazione rischierebbero di creare dei problemi nei confronti della quota di imposta dovuta allo Stato, ove i valori determinati dal Comune non fossero effettivamente assimilabili a quelli di mercato;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la 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 avviati 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 edificabili, 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;

CONSIDERATO che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), 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;

VISTA la comunicazione inviata dal Comune in data 22.11.2012, prot. 3544, all'Agenzia delle Entrate, al fine di avere conferma dei valori dalla stessa utilizzati in merito agli accertamenti dell'Imposta di Registro in relazione alle aree edificabili situate sul territorio comunale, con la quale si richiedeva il riscontro entro il 17.11.2012;

CONSIDERATO che entro il termine fissato non è pervenuta alcuna comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.R.G. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 29.10.2012;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 23 gennaio 2008 con la quale è stato stabilito il valore venale delle aree edificabili da utilizzarsi dall'Ufficio tributi per l'accertamento dell'I.C.I.;

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 deliberazione debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di verifiche effettuate dall'ufficio tecnico comunale finalizzate 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;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 29.10.2012 avente ad oggetto "Imposta Municipale Propria – Individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell'imposta" rinviata in quanto l'organo competente è stato individuato nella Giunta comunale;

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2012, 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;

RITENUTO, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 3) del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali 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 ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.

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.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ovvero nel caso in cui il terreno qualificabile come pertinenziale abbia una superficie superiore a 100 mq.

Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare l'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, considerandole come unica area omogenea del Piano regolatore generale comunale, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che ai fini della determinazione del valore delle aree, l'ufficio tecnico, non ha considerato i seguenti parametri:

- dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in quanto l'unico dato a disposizione è riferito alle abitazioni civili nella zona centrale – capoluogo e frazioni;
- dati richiesti all'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'imposta di registro in quanto non sono pervenuti in tempo utile;

RITENUTO che l'unico parametro considerato attendibile per la determinazione del valore medio risultino i valori espressi negli atti notarili di compravendita redatti negli ultimi anni, come risultante dalla relazione dell'ufficio tecnico comunale (Allegato 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 autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2012.

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 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 **10%** rispetto a quelli individuati dal Comune;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, punto d) della Legge Regionale 19 agosto 1998, n. 46 e s.m.i.;

CON VOTI UNANIMI favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

1) DI STABILIRE in € 50,00 il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012;

2) 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 fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui all'allegato A, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dalla stipulazione dell'atto
- 4) DI DARE AMPIA diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to COSSARD LAURA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dott.ssa LAURA COLANTUONO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale a partire dal 13/05/2013 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 52 bis della L.R. 7.12.1998 n. 54, e successive modificazioni ed integrazioni.

Rhêmes-Saint-Georges, li 13/05/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARCO TRUC

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 13/05/2013 , ai sensi dell'art. 52 ter della L.R. 7.12.1998 n. 54, e successive modificazioni ed integrazioni.

Rhêmes-Saint-Georges, li 13/05/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MARCO TRUC

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rhêmes-Saint-Georges, li 13/05/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
