



COMUNE DI MEOLO

Provincia di Venezia

COPIA

Deliberazione N. 5
in data 05-03-09

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Ordinaria - Seduta Pubblica di Prima convocazione

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL PAGAMENTO DELL'ICI PER L'ANNO 2009.

L'anno **duemilanove** il giorno **cinque** del mese di **marzo** alle ore **20:40**, nella Residenza Municipale, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione del presente argomento sono presenti i Signori:

TALLON NILLO	Presente
PIETROBON CLARA	Presente
ALIPRANDI LORETTA	Presente
GOBBO GIANFRANCO	Presente
PIOVESAN FRANCO	Presente
RAGNO DOMENICO	Presente
ZANCHETTIN PIERINO	Presente
MARESO MIRCA	Assente
GIACOMINI ROBERTO	Presente
ROSSI ANDREA	Presente
FEDERICI PAOLO	Presente
BALDAN CLAUDIO	Presente
MAZZON MASSIMO	Presente
BASSO MICHELE	Presente
BENEDETTI SIMONE	Presente
ZANIN MATTEO	Assente
CAGNATO DIEGO	Presente

Presenti n. 15, Assenti n. 2

Assiste alla seduta il/la Sig./Sig.ra NARDINI AGOSTINO Segretario.

Il Signor TALLON NILLO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e designa a Scrutatori i Signori:

PIETROBON CLARA
ROSSI ANDREA
MAZZON MASSIMO

Relazione al Sindaco:

Al fine di consentire al competente Ufficio Tributi di espletare gli accertamenti sui versamenti effettuati a favore del Comune a titolo di corrispettivo di imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) in riferimento alle aree fabbricabili, è necessario individuare dei valori base di riferimento.

Mentre per gli edifici e fabbricati urbani i valori base sono quelli già stabiliti dall'Ufficio Tecnico Erariale a seguito di classamento, ovvero sulla base della rendita presunta, per le aree fabbricabili il valore deve essere desunto dai prezzi di mercato, quindi sulla base del valore venale.

Tale valore è stato desunto in particolar modo tenendo conto dei valori indicati negli atti di compravendita che ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985, n. 47, i notai hanno l'obbligo di trasmettere al Comune.

Pertanto il valore in essi riportato, oltre che rappresentare un riferimento pressoché "ufficiale" e documentabile, riguarda l'intero territorio comunale.

Per rendere perequato il meccanismo di attribuzione dei valori delle aree edificabile, sono state fatte delle distinzioni tra le varie zone territoriali omogenee così come individuate dal vigente piano regolatore generale e si è inoltre tenuto conto delle differenziazioni di valore tra il capoluogo, la frazione di Losson della Battaglia e Marteggia.

Per gli anni che vanno dal 1993 al 1997 il valore delle aree edificabili è già stato determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 94 del 14 ottobre 1999. Per gli anni che vanno dal 1998 al 2001 il valore delle aree edificabili è già stato determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 12 giugno 2002.

Con la proposta di deliberazione che ora si sottopone all'esame vengono quindi individuati i valori per gli anni successivi e cioè per il 2009.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che:

- il disposto dell'art. 31 della legge n. 289/2002, secondo cui il Comune, quando attribuisce ad un terreno la natura di area edificabile ne deve dare «comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonea a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente»;
- con l'art. 11- quaterdecies del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248, è stato chiarito, una prima volta, il concetto di "area fabbricabile" ai fini ICI, aspetto che aveva visto esprimersi più volte, ed in modo differenziato, la giurisprudenza ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- è stato stabilito che "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";
- analoga disposizione è recata dall'art. 36, c. 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, come convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha esteso la predetta interpretazione anche alle imposte di registro, sui redditi (cfr. Agenzia delle entrate, circ. 4 agosto 2006, n. 28). Il legislatore ha utilizzato questa volta termini più precisi ai quali occorre pertanto definitivamente riferirsi: "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";

- tale disposizione incide sull'ambito applicativo dell'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992 – che definisce “*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generale (PRG) o attuativi (piani particolareggiati o di lottizzazione) ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione*” – estendendo, di fatto, l'oggetto di imposizione a tutti i terreni che il PRG (od altro strumento urbanistico generale) considera edificabili, anche se tali previsioni risultano soltanto adottate. La norma chiarisce che il beneficio della rendita su base catastale, prevista per i terreni agricoli, non compete quando si tratta di suoli la cui vocazione edificatoria sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, anche se non operativo: con la perdita dell'inedificabilità del suolo si determina la condizione per la sua valutazione. La valutazione deve, peraltro, tener conto di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione (Cass., sez. unite civili, 30 novembre 2006, n. 25506);
- risulta altresì imponente l'area edificabile assoggettata a vincolo urbanistico, destinata all'espropriazione (nella specie area per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi): il presupposto dell'imposta non è l'idoneità a produrre reddito od a incrementare il proprio valore, casomai dovendo tener presente che il valore dell'immobile assume rilevanza ai soli fini della determinazione della base imponibile e, quindi, della concreta misura dell'imposta (Cass., sez. trib., 12 settembre 2007, n. 19131);
- le aree pertinenziali, ancorché risultanti edificabili, costituiscono parte integrante dell'unità principale alla quale sono asservite, per cui, ai fini ICI, non risultano tassabili (cfr. Comm. trib. prov. Udine, sez. VI, 23 giugno-3 ottobre 2003, n. 48, in relazione ad un'area a giardino pertinenziale di civile abitazione);

Dato atto altresì che:

- il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:
 - a) alla zona territoriale di ubicazione;
 - b) all'indice di edificabilità;
 - c) alla destinazione d'uso consentita;
 - d) agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno per la costruzione;
 - e) ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- al riguardo si rileva come sia legittimo l'avviso di accertamento concernente aree fabbricabili che si basi su un'adeguata comparazione tra i valori contenuti in una delibera consiliare adottata sulla base del potere attribuito ai comuni dall'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997, e l'effettivo valore venale in oggetto, posto che i valori deliberati rappresentano una mera fonte di presunzione assimilabile alle comuni presunzioni *hominis* (Cass. civ., sez. trib., 3 maggio 2005, n. 9135);
- l'imposta dovuta deve quindi essere ragguagliata al valore venale in comune commercio dedotto dai predetti parametri tassativamente indicati dalla legge, non assumendo rilievo altri elementi come il prezzo di acquisto o la godibilità dell'edificio in corso di costruzione (Cass. civ., sez. trib., 13 giugno-19 dicembre 2003, n. 19515). Si ritiene inoltre utile considerare anche ai fini che qui interessano quanto espresso dalla Cassazione – prima dell'intervento del legislatore con l'art. 36, c. 2, della legge n. 248/2006, in base al quale sono considerate aree fabbricabili tutte i terreni la cui edificabilità è prevista da strumenti urbanistici generali soltanto adottati dal Comune, a prescindere dall'approvazione regionale o dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo – che aveva riconosciuto l'edificabilità di fatto attraverso una serie di indici fra i quali la vicinanza ad un centro abitato, lo sviluppo edilizio assunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione secondaria, il collegamento con centri urbani già organizzati (cfr. Cass. civ., sez. trib., 6 febbraio-19 aprile 2006, n. 9131);

- la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori di costruzione, demolizione e/o recupero, fino alla data di ultimazione;
- dalla data di dichiarazione di ultimazione – e non dalla data del certificato di abitabilità – oggetto l'imposta diventa il fabbricato (Cass. civ., sez. trib., 15 aprile 2005, n. 7905);
- lo stesso criterio si applica per le aree concesse in superficie, fino alla conclusione dei lavori di costruzione degli immobili alle quali le stesse sono destinati: dalla data di ultimazione dei lavori o di utilizzazione del fabbricato, se antecedente all'utilizzazione, la base imponibile dell'ICI è data dal valore del fabbricato (Min. finanze, appendice n. 6 alla circ. 25 maggio 1996, n. 138/E);

Rilevato che:

- con l'articolo 1, del D.Lgs.vo 30.12.1992 n. 504 (contenente disposizioni sul riordino della finanza degli enti territoriali) è stata istituita, l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), a decorrere dall'anno 1993;
- al successivo articolo 6, il D.Lgs.vo n. 504 del 1992 ha disciplinato la determinazione delle aliquote con apposita deliberazione dell'ente da adottare annualmente;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data odierna, con la quale sono state adottate, le aliquote e le detrazioni per l'annualità 2009;

Considerato che il Comune di Meolo è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera consiliare n. 46 in data 25 marzo 1985 ed approvato con D.G.R. n. 3512 in data 23 giugno 1987 (B.U.R. n. 43 in data 31 luglio 1987), successivamente oggetto di n. 15 varianti tra le quali l'ultima approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 in data 18.03.2004 ed approvata dalla Giunta Regionale Veneto con deliberazione in data 09.10.2007 entrata in vigore a far data dal 14.11.2007;

Considerato che a seguito dell'istituzione, a partire dall'anno 1993, dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e dell'attribuzione ai Comuni dall'anno 1994 del gettito della suddetta imposta, questo Ente, come previsto per legge, ha avviato con riferimento all'anno 1994 attraverso i propri uffici la procedura di accertamento e controllo delle dichiarazioni e delle denunce presentate dai contribuenti, con verifica dei versamenti eseguiti e la rispondenza degli importi corrisposti in relazione a quanto dichiarato e dovuto;

Visto il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni istitutivo dell'ICI, in base al quale l'imposta è dovuta anche con riferimento al valore delle aree edificabili che trovano collocazione nell'ambito del territorio comunale ed in particolare l'art. 2, lett.b;

Visto che l'Ufficio Tecnico comunale ha effettuato una indagine sui valori di mercato praticati dall'anno 2008, riferiti alle varie zone territoriali omogenee, desunti tenendo conto anche degli atti notarili di compravendita acquisiti in atti ai sensi dell'art. 18 della legge 28.2.1985, n. 47, il cui esito è riportato nella tabella oggetto della presente deliberazione;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 94 del 14.10.1999, ad oggetto: *“approvazione valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'I.C.I.”*;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 41 del 12.6.2002, ad oggetto: *“determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'I.C.I. per gli anni 1998-2001”*;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 32 del 2.04.2003, ad oggetto: *“determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell’I.C.I. per l’anno 2002”*;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 13 del 3.03.2004, ad oggetto: *“determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell’I.C.I. per l’anno 2003”*;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 48 del 26.05.2008, ad oggetto: *“determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento dell’I.C.I. per l’anno 2008”*;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Responsabile dell’Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica della proposta;

Preso atto del parere favorevole espresso dalla Responsabile dei Servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile della proposta;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 contrari (Basso, Mazzon, Benedetti, Cagnato), espressi dai 15 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. Di confermare e determinare, al fine di limitare al massimo l’insorgere di contenzioso e di azioni di accertamento, il valore venale di riferimento delle aree edificabili per zone omogenee al 1° gennaio dell’anno 2009, così come analiticamente indicato nell’apposito allegato A) che forma parte integrante del presente provvedimento.
2. Di prendere atto che la tabella di cui al precedente art. 1 è stata redatta in considerazione dei valori di mercato, tenuto conto anche degli atti notarili di compravendita stipulati tra privati negli anni considerati.
3. Di dare atto che sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, 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 (art. 2 lett. b del D.lgs. n. 504/92).
4. Di demandare al Responsabile del Servizio Finanziario ogni adempimento in merito alla pubblicazione e informazione del contenuto del presente provvedimento secondo le disposizioni di legge vigenti e nel rispetto degli articoli 5 e 6 della Legge 27.7.2000, N. 212 “disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente”.

PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Settore Finanziario
F.to ARRIGHI FABIO

PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore
F.to CAMPANER DANILO

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to TALLON NILLO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to NARDINI AGOSTINO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ Reg. Pubbl.

Si certifica che copia della presente delibera viene oggi affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Addì _____

LA RESPONSABILE DI SEGRETERIA
F.to *dr.ssa Viviana SPITALERI*

DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ

Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. 18.08.2000 n. 267, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Addì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to *dr. Agostino NARDINI*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA il _____ ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U. n. 267/2000.

Addì _____

LA RESPONSABILE DI SEGRETERIA
F.to *dr.ssa Viviana SPITALERI*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Addì _____

LA RESPONSABILE DI SEGRETERIA
dr.ssa Viviana SPITALERI