



Comune di Selva di Progno

Camàun vun Brùnghe

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione nr. 84 del 04/10/2012

OGGETTO: TRIBUTI: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

In data **04/10/2012** nella Sala delle adunanze, previa osservanza delle formalità di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

	Presente	Assente	Assente Ing.
1. Gugole Aldo (Sindaco)	X		
2. Carradore Marco (Vice Sindaco)	X		
3. Signori Luca (Assessore)		X	
4. Rozza Renato (Assessore)	X		
5. Peloso Elisabetta (Assessore)	X		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **FRACCAROLLO Dott. Nicola**, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.

Il Sig. **GUGOLE ALDO**, in qualità di Sindaco, assume la presidenza, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI SELVA DI PROGNO

Provincia di Verona

OGGETTO:	TRIBUTI: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.
----------	--

Parere sulla regolarità TECNICA, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267 del 18/08/2000

FAVOREVOLE

Lì, **04/10/2012**

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Taioli geom Fabio

Parere sulla regolarità CONTABILE, ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267 del 18/08/2000

FAVOREVOLE

La spesa prevista trova copertura finanziaria nel Bilancio di Previsione in corso con la seguente imputazione:

€ _____ titolo __ funzione __ servizio __ interv. __ (ex cap. ____) prog. delib. __ imp. __

€ _____ titolo __ funzione __ servizio __ interv. __ (ex cap. ____) prog. delib. __ imp. __

€ _____ titolo __ funzione __ servizio __ interv. __ (ex cap. ____) prog. delib. __ imp. __

Lì, **04/10/2012**

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Truzzoli Marco

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE di iniziativa del Sindaco

OGGETTO: TRIBUTI: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

PREMESSO che ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la base imponibile ai fini ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;

RIELVATO che l'art. 59, comma 1, lett. g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'insorgere di contenzioso;

VERIFICATO

- che con deliberazione di C.C. n. 62 del 21/12/1998, modificata con deliberazione di C.C. n. 9 del 15/02/1999 entrambi esecutive, è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;
- che l'art. 8, comma 4°, dello stesso regolamento stabilisce tra l'altro:
"Al fine di limitare l'attività contenziosa, il Comune determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con atto deliberativo della Giunta Comunale,.....omissis";

VISTO

- che con deliberazione di C.C. n. 31 adottata in data 28/09/2012, è stato approvato il Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria;
- che l'art. 11 dello stesso regolamento stabilisce che "Il Comune provvede periodicamente a fissare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili sulla base dei criteri di cui all'art. 5, comma 5 del D.Lgs.504/1992 al fine di orientare il contribuente nel corretto versamento dell'imposta dovuta";

RICHIAMATA la deliberazione di giunta comunale n. 18 del 12/03/2008, esecutiva, nella quale vengono individuati i seguenti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Selva di Progno a decorrere dal 01/01/2008, distinti per le Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.R.G.:

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE X MQ.
A	Nuclei di Antica Origine (centri storici Capoluogo, Frazioni)	38,00 Euro
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine (contrade)	30,00 Euro
B	Completamento edilizio	30,00 Euro
C2	Espansione residenziale	22,00 Euro
D	Artigianale	25,00 Euro
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	25,00 Euro
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	30,00 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	22,00 Euro

RICHIAMATO il 3° comma del dispositivo della deliberazione di Giunta Comunale succitata, nella quale si da atto che i valori come sopra determinati potranno essere rideterminati periodicamente, in conformità

all'articolo 8, comma 4, del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in considerazione dell'andamento dei prezzi di mercato delle aree edificabili del territorio di questo Comune;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28/09/2012 con cui è stato fornito indirizzo alla Giunta Comunale affinché, per i motivi legati all'andamento economico del mercato immobiliare locale e al contesto generale di crisi economica, vengano rivisti i valori venali delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'ICI, con decorrenza retroattiva dal 01/01/2009, distinti per le Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.R.G., applicando una riduzione del 40-50%, a seconda delle zone territoriali, rispetto alle tariffe fissate con la precedente deliberazione di Giunta Comunale nr. 18 del 12/03/2008;

VISTO il comma 16, dell'art. 11 – quaterdecies del D.L. 30/09/2005, n. 203, convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della Legge 02/12/2005, n. 248, che testualmente recita: “Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. b), dello stesso decreto si interpreta nel senso 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”;

VISTO, inoltre, l'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della Legge 04/08/2006, n. 248, che testualmente recita: “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 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, 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”;

VISTA la legge n. 289/2002, art. 31, comma 20 con cui viene introdotto l'obbligo a carico dei Comuni di comunicare ai contribuenti, con strumenti idonei a garantirne l'effettiva conoscenza, l'attribuzione della natura di area fabbricabile ad un terreno;

VISTO l'art. 10 della legge n. 212/2000 “Statuto del Contribuente” in cui si afferma che:

1. I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.

RITENUTO che il Comune, per prestare fede ai principi dello Statuto del contribuente ed informarsi ad un corretto rapporto di buona fede e trasparenza con il cittadino, debba esonerare da sanzioni non solo gli avvisi di accertamento relativi alle aree divenute fabbricabili dopo il 1° gennaio 2003, in relazione alle quali il Comune non ha provveduto a comunicare l'intervenuta attribuzione della natura di area fabbricabile, obbligatoria per legge a decorrere da tale data, ma anche quelli relativi alle aree divenute fabbricabili in epoca antecedente e non accompagnate dalla relativa comunicazione al contribuente; in caso contrario si assisterebbe ad un trattamento diverso di fattispecie simili con evidente violazione del principio generale di tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente; tale argomentazione ha valore per i casi di omessa denuncia, conseguenti necessariamente alla mancata comunicazione del regime di edificabilità del terreno a causa di una omissione dell'Amministrazione, posto che i terreni agricoli nel Comune di Selva di Progno, in quanto territorio montano, sono ex lege esentati dal pagamento dell'I.C.I., e per i casi di accertata differenza tra quanto effettivamente versato e quanto dovuto sulla base dei valori determinati dalla Giunta con la deliberazione n. 18/2008 solo per l'annualità 2007, non essendo ancora noti ai contribuenti i valori delle aree, solo successivamente determinati; si ritiene invece corretto applicare le sanzioni previste per legge ai versamenti insufficienti effettuati dai contribuenti per le annualità 2008 e seguenti, essendo avvenuti questi ultimi in vigenza di valori di riferimento determinati e resi pubblici;

DATO ATTO che la normativa in materia di IMU non richiama più la disciplina di cui all'art. 59, comma 1, lett. g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ma che il Comune di Selva di Progno, osservando quanto previsto dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, tutt'ora richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree fabbricabili intende comunque fornire ai cittadini possessori di un'area edificabile una indicazione il più possibile vicina ai valori di mercato su cui pagare l'imposta;

VISTI

- il D.Lgs. n. 504/1992;
- il D.Lgs. n. 446/1997;
- la Legge n. 212/2000;
- il D.Lgs. 267/2000;
- la Legge 289/2002, con particolare riferimento all'art. 31, comma 20;
- la Legge 27/12/2006, n. 296, con particolare riferimento all'art. 1, comma 169;
- il D.M.I. 30/11/2006;
- l'art. 14, comma 6 del D.Lgs.n. 23/2011 "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" che conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del D.lgs.n.446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal decreto, I.M.U. compresa;
- l'art. 13 "Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria" del D.L. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici).
- la Ris. Min. Finanze n. 209 del 17/10/1997;
- il regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- il vigente regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 inseriti nella presente deliberazione;

SI PROPONE

- 1) di precisare che, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, la base imponibile per le aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. e , a decorrere dal 1° gennaio 2012, dell'I.M.U. è costituita dal valore venale in comune commercio al primo 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;
- 2) di recepire gli indirizzi formulati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 28/09/2012, fissando, con decorrenza retroattiva dal 01/01/2009, i seguenti valori di riferimento distinti per le Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.R.G., ai fini dell'attività di accertamento dell'ICI sulle aree fabbricabili;

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE X MQ.
A	Nuclei di Antica Origine (centri storici Capoluogo, Frazioni)	23,00 Euro
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine (contrade)	18,00 Euro
B	Completamento edilizio	18,00 Euro
C2	Espansione residenziale	11,00 Euro
D	Artigianale	12,00 Euro
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	12,00 Euro
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	15,00 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	11,00 Euro

- 3) di esonerare da sanzioni, per le motivazioni in premessa citate, non solo gli avvisi di accertamento relativi alle aree divenute fabbricabili dopo il 1° gennaio 2003, in relazione alle quali il Comune non ha provveduto a comunicare l'intervenuta attribuzione della natura di area fabbricabile, obbligatoria per legge a decorrere da tale data, ma anche quelli relativi alle aree divenute fabbricabili in epoca antecedente e non accompagnate dalla relativa comunicazione al contribuente;
- 4) di stabilire che tale esonero ha valore per i casi di omessa denuncia, conseguenti necessariamente alla mancata conoscenza del regime di edificabilità del terreno, posto che i terreni agricoli nel Comune di

Selva di Progno, in quanto territorio montano, sono ex lege esentati dal pagamento dell'I.C.I. e per i casi di accertata differenza tra quanto effettivamente versato e quanto dovuto sulla base dei valori determinati dalla Giunta con la deliberazione n. 18/2008 solo per l'annualità 2007, non essendo ancora noti a tale data ai contribuenti i valori delle aree solo successivamente determinati;

Firma del Proponente
F.to Aldo Gugole

Il Sindaco pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione riguardante: **TRIBUTI: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**. corredata dei prescritti pareri a norma dell'Art. 49 del D.Lgs 18/08/2000;

CONSIDERATA la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

RITENUTA la propria competenza ai sensi del combinato disposto dagli artt. 42 e 48 del D.Lgs 267. 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

- 1) di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento viene trasmesso in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Gugole Aldo

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Fraccarollo dott. Nicola

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
(Art. 124 e 125 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Io sottoscritto Funzionario Responsabile, su conforme dichiarazione del messo, certifico che copia del presente verbale viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari e pubblicata il giorno **15/10/2012** all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi fino al **30/10/2012**

Lì, **15/10/2012**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
F.to Truzzoli Marco

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Si certifica che la su estesa deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Lì **26/10/2012**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Truzzoli Marco

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso Amministrativo
Selva di Progno, lì 15/10/2012

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Truzzoli Marco