



COMUNE DI BELPASSO

PROVINCIA DI CATANIA

VERBALE DELIBERAZIONE COMMISSARIALE

ORIGINALE

Delibera N. 44 del 27/05/2013

Proposta N. 73 del 27/05/2013

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI IMU ED ICI.**

L'anno duemilatredici addì ventisette del mese di maggio alle ore 13:00 e seguenti, nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale, è presente il Dr. Gianni Silvia, n.q. di Commissario straordinario del Comune di Belpasso, nominato con D.P. n.502/GAB del 02/01/2013.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Salvatore Marco Puglisi

Con i poteri della Giunta

Il Responsabile del Procedimento

L'Amministratore Proponente
Il Commissario Straordinario

La definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dal citato art. 13, comma 2, del d.l. n° 201/2011, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504: *“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.”*

Dato che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita mediante rinvio al concetto valido per l'ICI, sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:

- L'art. 11 *quaterdecies*, comma 16, del decreto legge 30.9.2005 n° 203, convertito dalla legge 2.12.2005 n° 248, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile 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.
- L'art. 36, comma 2, del decreto legge 4.7.2006 n° 223, convertito dalla legge 4.8.2006 n° 248, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che 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.

Anche riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del d. lgs. n° 504/92, il quale stabilisce 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*;

Vista la possibilità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU ed ICI delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti ai sensi della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del decreto legislativo 15.12.1997 n° 446;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2013, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento;

Ravvisata l'esigenza, in esecuzione delle precitate norme legislative e regolamentari, di determinare i valori medi delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare le procedure di accertamento ICI ed IMU e nel contempo, limitare l'insorgenza del contenzioso;

Preso atto che in precedenza non è stato adottato alcun provvedimento similare e che quindi è opportuno determinare tali valori per gli anni d'imposta per i quali non è ancora intervenuta la prescrizione dell'accertamento;

Visto l'art. 5 del D. Lgs. 504/92 che fissa i parametri per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili;

Visto il P.R.G. del Comune di Belpasso, approvato con decreto dell'Assessore Regionale Territorio ed Ambiente n. 997/DRU/93 del 22.12.1993;

Dato atto della necessità di determinare, ai fini impositivi, i più probabili valori di mercato per le aree edificabili in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione individuate dal Piano Regolatore Generale;

Vista l'allegata Tabella dei valori unitari di aree edificabili, distinte per zone omogenee, classificate dal P.R.G. per gli anni d'imposta per i quali non è ancora intervenuta la prescrizione dell'accertamento predisposta dai Dirigenti dei Settori Urbanistica-Lavori Pubblici-Espropriazioni in collaborazione con l'Ufficio Tributi;

Considerato che qualora il contribuente dovesse versare l'imposta relativa all'anno di imposizione sulla base di un valore inferiore a quello determinato come sopra, l'ufficio dovrà procedere all'accertamento del maggior valore rilevando un'infedele denuncia,

Altresì qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta per valori superiori allo stesso non compete alcun rimborso;

P R O P O N E

-di approvare l'allegata Tabella dei valori unitari di aree edificabili, classificate dal P.R.G. relativa al periodo dal 1.1.2008 al 2013 predisposta dai Dirigenti dei Settori Urbanistica-Lavori Pubblici - Espropriazioni in collaborazione con l'Ufficio Tributi, allegata alla presente, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e per effetto prendere atto del più probabile valore di mercato delle aree edificabili da utilizzare solo ed esclusivamente come base di calcolo per l'applicazione dell'ICI al 1° gennaio dell'anno di imposizione;

-

-Dare atto che i probabili valori di mercato delle aree edificabili approvate con il presente provvedimento vanno applicate per il periodo 2008-2013 e rimarranno in vigore sino a nuova determinazione degli stessi da parte della Giunta Municipale per adeguamento all'andamento del mercato immobiliare.

di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, un'adeguata conoscenza dei summenzionati valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria;

Demandare all'Ufficio Urbanistica l'obbligo, al fine del rilascio del permesso di costruzione, di acquisire le ricevute di pagamento ICI o IMU degli ultimi cinque anni.

Stante l'urgenza di avviare l'attività di accertamento delle predette aree rendere la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del Settore
Dott. Salvatore Marco PUGLISI

IL COMMISSARIO

Esaminata la proposta di deliberazione soprascritta.

VISTA la proposta di deliberazione allegata;

VISTI i Favorevoli pareri espressi ai sensi dell'art.53 della legge n.142/90, recepito dalla legge regionale n.48/91 e modificato dall'art.12 della legge regionale n.30/2000:

CONSTATATO che trattandosi di entrate comunali la non mancata riscossione potrebbe causare un danno per le casse comunali ;

RITENUTO di approvare integralmente detta proposta per le motivazioni nella stessa contenute;

Accertato il carattere di indifferibilità ed urgenza del presente provvedimento

DELIBERA

Per le causali meglio espresse in narrativa di approvare, facendola propria a tutti gli effetti di legge, la proposta di deliberazione N.73 del 27/05/2013 ,avente per Oggetto:"DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ED ICI." unitamente agli allegati sopracitati,

A questo punto il Presidente propone di dichiarare ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/91 la presente deliberazione urgente ed immediatamente esecutiva.

Su tale proposta

IL COMMISSARIO

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione, come sopra formulata, urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 44/1991.

La presente deliberazione sarà pubblicata all'albo comunale per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 11 della L.R. 3 Dicembre 1991 n. 44.

Letto, approvato e sottoscritto

**ILII Commissario Straordinario
Dott. Gianni Silvia**

**II SEGRETARIO GENERALE
Dott. Puglisi Salvatore Marco**

Verbale firmato digitalmente
