



COMUNE DI CAPANNORI
PROVINCIA DI LUCCA

ORIGINALE

Delibera n. 115

Del 14/05/2010

Pubblicata in data 21/05/2010

RIPARTIZIONE AMMINISTRATIVA

Trasmessa per C/C

1 Servizio Gestione Risorse Economiche

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione di criteri d'indirizzo e attribuzione dei valori minimi per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'articolo 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/92

L'anno 2010 e questo giorno quattordici del mese di maggio alle ore 11:15 nella sala delle adunanze posta nella sede Comunale, si è riunita la Giunta comunale regolarmente convocata per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza Giorgio Del Ghingaro nella sua qualità di SINDACO.

Assessori Presenti (P) N. 9 e Assenti (A) N.0

1	GIORGIO DEL GHINGARO	SINDACO	presente
2	LUCA MENESINI	VICE SINDACO	presente
3	GABRIELE BOVE	ASSESSORE	presente
4	ALESSIO CIACCI	ASSESSORE	presente
5	CLAUDIO GHILARDI	ASSESSORE	presente
6	PIERANGELO PAOLI	ASSESSORE	presente
7	LARA PIZZA	ASSESSORE	presente
8	LEANA QUILICI	ASSESSORE	presente
9	MAURIZIO VELLUTINI	ASSESSORE	presente

Assiste la sottoscritta Maria Caterina Gallo Vice SEGRETARIO GENERALE del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.



COMUNE DI CAPANNORI
PROVINCIA DI LUCCA

ORIGINALE

OGGETTO: Determinazione di criteri d'indirizzo e attribuzione dei valori minimi per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'articolo 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/92

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 2 comma 1 lettera b) del D. Lgs. n. 504/92 che definisce il concetto di area fabbricabile ai fini impositivi I.C.I.;

Richiamato il comma 5 dell'articolo 5 del D. Lgs. n. 504 del 1992 che così dispone: *“Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

Richiamato l'articolo 59 del D. Lgs. n. 446/97 che alla lettera g del comma 1, così dispone: *la facoltà del Comune di “g) 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”*.

Dato atto che il Comune di Capannori ha esercitato tale facoltà prevedendo con il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) all'art. 4, che *“il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio”*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 88 del 22/03/2005 con la quale l'amministrazione ha determinato ai sensi dell'articolo 59 del D. Lgs. n. 446/97 i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI a seconda dell'ubicazione degli immobili e della loro destinazione urbanistica, per l'anno 2005;

Dato atto che a seguito dell'approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico con delibere di C.C. n. 13 del 12.03.2009, 14 del 13.03.2009 e 15 del 16.03.2009, il regolamento urbanistico ha previsto, innovando le precedenti disposizioni, ambiti territoriali assoggettati alla perequazione per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali;

Dato atto che con protocollo n° 26868 del 23/04/2010 Il Dirigente del Servizio Governo del Territorio ha trasmesso all'ufficio Tributi-Entrate una nota di *“Determinazione del valore ai fini ICI, delle aree disciplinate dal R.U. come “ambiti di perequazione per nuovi insediamenti residenziali” art. 24 , rispetto alla delibera di G.C. n. 88 del 22.03.2005”* con la quale determina *“sostanzialmente per gli ambiti di perequazione una percentuale di riduzione del valore del 50% rispetto ad un terreno classificato come area a prevalente destinazione residenziale di completamento di cui all'art. 20 del R.U., e attuabile con intervento edilizio diretto, cioè condizionata al solo rilascio del Permesso di Costruire.”*;

Ritenuto, di non avvalersi del potere stabilito dall'articolo 59 del D. Lgs. n.446/97 comma 1 lettera g, in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, così da adottare, nell'ambito della facoltà di un mero indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori minimi delle aree fabbricabili con riferimento al vigente R.U., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;

Ritenuto opportuno provvedere alla conferma dei criteri di base utilizzati per la determinazione dei valori minimi per aree edificabili, così come individuati nella propria precedente deliberazione n. 88 del 22/05/2005, in particolar modo i seguenti criteri di differenziazione :

- microzone catastali
- destinazione urbanistica prevista dal Regolamento Urbanistico;

Dato atto che per quanto riguarda i prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare, come da indagine effettuata dall'ufficio patrimonio, si può constatare che nell'ultimo quinquennio non sono intervenuti mutamenti tali da rendere necessario un diverso aggiornamento dei valori determinati nel 2005, avendo avuto riguardo all'attuale e prolungato momento di stasi che tra l'altro per talune tipologie immobiliari ha fatto registrare un apprezzabile aumento dei tempi medi di vendita;

Rilevato che ai sensi dell'Art. 16 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, denominato "Attività di controllo" la Giunta Comunale ha la possibilità di disporre le soluzioni necessarie agli uffici per la gestione del tributo ed il controllo dell'evasione, perseguendo obiettivi di equità fiscale;

Ritenuto di precisare quindi :

- che i valori di seguito e così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
- che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;

Visto l'art 1, comma 169, della L. 296/2006 (finanziaria 2007), secondo il quale "gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno;

Visto l'art 151, comma 1, del testo unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D. Lgs. 267/2000, il quale fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione dei bilanci di previsione per l'anno successivo da parte degli enti Locali, e lo stesso dispone che lo stesso possa essere differito con Decreto del Ministero dell'Interno;

Visto il decreto del ministro dell'Interno del 29 aprile 2010, con il quale è stato prorogato al 30 giugno 2010 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione degli enti locali per l'anno 2010;

Dato atto delle disposizioni recate dall'art. 1, comma 7, del decreto legge n. 93 del 2008 e dall'art. 77-bis, comma 30, del dl n. 112 del 2008 riguardanti il blocco degli aumenti dei tributi locali;

Rilevato che la Corte dei Conti, sezione regionale per il controllo della Lombardia ha chiarito che l'aumento dei valori delle aree fabbricabili non va fatto rientrare nel blocco dei tributi, in quanto la facoltà prevista dal D. Lgs. 446/97 non incide direttamente sulla base imponibile ICI, oltre al fatto che la scelta dipende più dall'andamento del mercato più che dalle decisioni dell'ente.

Dato atto che il presente atto non può essere inquadrabile come atto di determinazione di aliquote ICI, la cui competenza il comma 156 dell'art 1 della legge 27 dicembre 2006 n° 296 ha stabilito essere prerogativa del consiglio comunale in deroga implicita a quanto stabilito dall'art 42 del testo Unico sugli enti locali, D. Lgs. 267/2000;

Rilevato quindi che il presente atto rientra nella competenza residuale della Giunta Comunale come per tutti gli atti che non siano riservati dalla legge al Consiglio, ex comma 2 dell'art 48, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Rilevato che la presente deliberazione non ha quantificabili e apprezzabili effetti sulle entrate finanziarie del bilancio comunale approvato per l'annualità 2010;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stato richiesto e formalmente acquisito, agli atti, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Ritenuto necessario dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, al fine di garantire il buon andamento dell'azione amministrativa ed il perseguimento dei programmi dell'Ente;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Responsabile del servizio proponente e dal responsabile della ragioneria in ordine rispettivamente, alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, che si allegano al presente atto;

Con voti unanimi resi a scrutinio palese;

DELIBERA

1. di determinare per l'anno d'imposta 2010 i seguenti valori minimi delle aree fabbricabili utilizzabili ai fini ICI:

Destinazioni urbanistiche	Microzone						
	1	2	3	4	5	6	7
Residenziale art. 20	€/mq						
completamento	105,00	115,00	100,00	95,00	100,00	105,00	90,00
completamento con P.U.	77,00	85,00	74,00	70,00	74,00	77,00	66,00
nuovi insediamenti aree di perequazione	52,50	57,50	50,00	47,50	50,00	52,50	45,00

Servizi art. 22							
completamento	125,00	144,00	130,00	134,00	140,00	125,00	110,00
saturazione	55,00	65,00	60,00	58,00	62,00	55,00	50,00
Produttivo art. 21 - 25							
completamento	80,00	96,00	85,00	100,00	120,00	105,00	75,00
saturazione	35,00	42,00	37,00	45,00	55,00	45,00	30,00
nuovi insediamenti art. 25	40,00	48,00	42,50	50,00	60,00	52,50	37,50
SPORTIVO – PRIVATO ART. 32	35,00	37,00	35,00	37,00	35,00	35,00	30,00
SCHEDE NORMATIVE	La valutazione dovrà essere fatta in relazione alla effettiva edificabilità delle aree per comparazione con le altre aree omogenee.						

- di dare atto che i valori sopra indicati sono i medesimi di quelli già determinati nell'annualità 2005 con riferimento al R.U. allora vigente, con l'unica rilevante modifica dell'inserimento della indicazione del valore delle nuove aree di perequazione, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;
- di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma, ai sensi dell'art 16 del regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
- di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;
- di trasmettere in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione della stessa ai sensi dell'articolo 125 del D. Lgs. n.267/2000;
- di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs. n.267/2000.

Con successiva votazione, favorevole e unanime;

DELIBERA, altresì

Di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D. Lgs. 267/00.



COMUNE DI CAPANNORI
PROVINCIA DI LUCCA

ORIGINALE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Maria Caterina Gallo

IL SINDACO

Giorgio Del Ghingaro

Certificato di pubblicazione

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna per rimanervi affissa per il periodo di quindici giorni consecutivi.

Capannori, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Immediata Eseguitività

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Capannori, 14.05.2010

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Maria Caterina Gallo

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a far data dal 31/05/2010 per il decorso del periodo di dieci giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio.

Capannori, _____

IL SEGRETARIO GENERALE