

COMUNE DI ADRARA SAN ROCCO
PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

Codice ente 10870	Protocollo n. 0
DELIBERAZIONE N. 15	
Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/>	
Trasmessa al C.R.C. <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT CHE I CONTRIBUENTI POSSONO ASSUMERE PER I VERSAMENTI ICI.

L'anno **duemilaundici** addi **dodici** del mese di **aprile** ore **21.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità' prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

MOSSALI ALFREDO	SINDACO	
PICCIOLI CAPPELLI TIZIANO	VICE	Presente
	SINDACO	
VALCESCHINI SONIA	ASSESSORE	
VOLPI GIOVANNI	ASSESSORE	Assente
PRESTI GIOVANNI	ASSESSORE	Assente
	Totale presenti	3
	Totale assenti	2

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Sig. RAFANI DOTT.SSA LILIANA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. ALFREDO MOSSALI nella sua qualità' di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- La Regione Lombardia con la legge n. 12/2005 ha approvato la legge per il governo del territorio, stabilendo nuove regole per la pianificazione e, soprattutto, un sistema di pianificazione composta da più documenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) che interagiscono tra di loro e che compongono il c.d. Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- il Comune di Adrara San Rocco ha provveduto con la delibera del C.C. n. 2 del 15.02.2010 all' "Adozione degli atti costituenti il P.G.T. ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;"
- il Comune di Adrara San Rocco ha, successivamente, provveduto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 29.06.2010 all'approvazione del "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – esame e contraddeduzioni delle osservazioni presentate. Approvazione definitiva degli atti costituenti il P.G.T., ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.";
- il Comune di Adrara San Rocco ha pubblicato sul BURL al n. 14 – serie avvisi e concorsi del 06.04.2011 l'approvazione definitiva del P.G.T.;

CONSIDERATO che:

- l'entrata in vigore del P.G.T., **dal punto di vista urbanistico**, coincide con la conclusione della procedura amministrativa, che è data dalla pubblicazione sul BURL della deliberazione consiliare, come sopra specificato;
- **dal punto di vista fiscale**, ai fini della determinazione della data di imposizione delle aree fabbricabili all'I.C.I., l'entrata in vigore del P.G.T., coincide con l'esecutività della deliberazione con la quale il P.G.T. è stato adottato;

CONSIDERATO, altresì, che:

- l'art. 5 del D.Lgs. 504/1992 stabilisce che la base imponibile ai fini dell'I.C.I. delle aree fabbricabili, è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo dalla 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;
- il valore medio stabilito è un valore medio di riferimento, con il quale si intende perseguire lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- la funzione della deliberazione, con cui si fissano dei lavori medi di riferimento per le aree edificabili ai fini del pagamento dell'I.C.I., come ha chiarito la giurisprudenza in merito – Corte di Cassazione sentenze n. 9135 del 03.05.2005 e 21764 del 14.10.2009 – è quello di fornire all'amministrazione una base per orientarla nella sua attività di verifica tributaria;
- la definizione di un valore medio di riferimento delle aree edificabili è necessaria anche per **"gli ambiti di trasformazione"** che hanno in tutti i casi una specifica destinazione di zona con altrettanti chiari ed inequivocabili indici e modalità di edificazione;
- in merito agli "ambiti di trasformazione", la sentenza della Corte di Cassazione n. 6521 del 18.03.2009 (che riprende la sentenza n. 25506 del 30.11.2006 Corte di Cassazione SS.RR.), afferma chiaramente che "dinanzi ad una vocazione edificatoria del suolo, formalizzata in un atto, della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da concreti criteri di valutazione economica". In altre parole un terreno inserito in uno strumento urbanistico tra quelli edificabili rappresenta un processo difficilmente reversibile,

- che apre la strada alla valutazione del suolo, che fa venir meno la proporzionalità tra il reddito dominicale del terreno stesso e sua redditività effettiva: un terreno definito edificabile in un PRG, anche non attuato, ha un valore venale diverso da quello agricolo;
- anche la Corte Costituzionale con ordinanza n. 41/2008 introducendo una valida interpretazione autentica, dispone che la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici in itinere o ancora inattuati, costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore di mercato e che rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., e che è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparare queste ultime dalle altre aree agricole e ciò perchè l'astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;

VERIFICATA la necessità di stabilire, le nuove classificazioni adottate dal P.G.T., dei valori minimi di riferimento, cui i contribuenti devono attenersi, a partire **dal 1° gennaio 2011**, per non essere sottoposti ad azione di accertamento tributario da parte del Comune, come da tabella sotto riportata;

CON VOTI favorevoli unanimi resi in forma palese da chi per legge;

DELIBERA

1. **Di approvare** i valori medi di riferimento ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili e delle aree inserite negli ambiti di trasformazione del PGT, con decorrenza dal 15.02.2010 e fino a quanto non intervengono variazioni, come da unita tabella;
2. **Di dichiarare**, a seguito di separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

TABELLA VALORE AREE FABBRICABILI E DELLE AREE INSERITE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T. AI FINI DEL CALCOLO DELL'I.C.I.

ZONE	PAESE	FRAZIONI
Comparti oggetto di previsioni insediative consolidate	€ . 50,00	€ . 40,00
Ambiti oggetto di pianificazione attuativa in corso di realizzazione	€ . 40,00	€ . 30,00
Aree libere utilizzabili a fini edificatori	€ . 50,00	€ . 40,00
Ambiti di trasformazione residenziale	€ . =====	€ . 20,00
Tessuti insediativi-produttivi di completamento	€ . 40,00	=====
Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari	€ . 40,00	€ . 30,00

Seduta della Giunta Comunale del 12.04.2011

OGGETTO

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT CHE I CONTRIBUENTI POSSONO ASSUMERE PER I VERSAMENTI ICI.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA (ART. 49, COMMA 1° D.LGS. 267/00)

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprime parere favorevole.

MOTIVAZIONE.....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.TO ALFREDO MOSSALI

.....

PARERE DI CONFORMITA' DELL'ATTO, ai sensi della L. 127/97 (ART: 97, comma 2 D.Lgs. 267/00 TUEL)

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto si esprime parere favorevole.

MOTIVAZIONE.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Rafani dott.ssa Liliana

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.TO ALFREDO MOSSALI

Il Segretario Comunale
F.TO Rafani dott.ssa Liliana

Publicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.
21.04.2011

Addì : 21.04.2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO Rafani dott.ssa Liliana

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

Addì: 21.04.2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

Rafani dott.ssa Liliana

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la suesesa 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 è divenuta ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000.

Addì, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F. to Rafani dott.ssa Liliana
