



COMUNE DI ALAGNA

Provincia di Pavia

C.A.P. 27020 – Tel. 0382/818105 Fax 0382/818141

**N. 94 Reg. Del.
del 24/11/2011**

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO : ADEGUAMENTO VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI ALAGNA PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

L'anno **duemilaundici**, addì **ventiquattro**, del mese di **novembre**, alle ore **17** e minuti **45**, nella sala delle adunanze, osservate tutte le formalità prescritte dal D.L.gs. n. 267/2000 e dallo Statuto comunale vigente, sono stati oggi convocati in seduta i componenti della GIUNTA COMUNALE.

Su numero 5 componenti risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
FERRARI Dott. Riccardo	Sindaco	P	
FORCHERIO Francesco	Assessore	P	
NOE' Ruggero	Assessore	P	
PORTALUPI Germano	Assessore	P	
SACCHI Giancarlo	Assessore	P	
Totale		5	

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Lucia PORTA, il quale provvede alla redazione del presente verbale .

Il Sig. FERRARI Dott. Riccardo, in qualità di Sindaco, essendo legale il numero degli intervenuti assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicata.

LA GIUNTA COMUNALE

SU PROPOSTA del Sindaco

DATO ATTO che sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto sono stati richiesti ed espressi dal competente Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i seguenti pareri, inseriti nella relativa deliberazione:

- parere in ordine alla regolarità tecnica: PARERE FAVOREVOLE, da parte del Responsabile dell'Incaricato Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata;
- parere in ordine alla regolarità contabile: PARERE FAVOREVOLE, da parte del Responsabile del Servizio Finanziario;

VISTO il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 28.6.2010, esecutiva;

VISTA la direttiva in materia di Regolamenti del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate – Direzione Generale delle Entrate per la Lombardia – Prot. 4/72872/99 che fa rilevare la competenza esclusiva del Consiglio in materia;

VISTO l'art. 59 lett. g) del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 che attribuisce ai Comuni la facoltà di 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 del contenzioso;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 27.12.2002 ad oggetto: "Determinazione valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'I.C.I.";

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 88 del 15.12.2004 ad oggetto: "Conferma valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'I.C.I.";

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 31.10.2005 ad oggetto: "Conferma valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'I.C.I.";

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 96 del 31.10.2006 ad oggetto: "Conferma valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili e conferma";

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 9.1.2007 ad oggetto: "Conferma valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili", le cui premesse si intendono qui integralmente riportate e recepite;

RICHIAMATE, successivamente, le deliberazioni della Giunta Comunale n. 5 del 4.1.2008, n. 90 del 30.10.2008 e n. 74 del 9.11.2009 ad oggetto: "Conferma valore venale delle aree edificabili del Comune di Alagna (PV) per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili", applicato anche per l'anno 2011;

PRECISATO 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 urbanistica comunale;

DATO ATTO che si è concluso l'iter riguardante il P.G.T. del Comune di Alagna come segue:

- è stato adottato, prendendo atto delle fasi istruttorie relative alla Valutazione Ambientale Strategica e Relazione Geologica, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 in data 30.11.2010, dichiarata immediatamente eseguibile;
- è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 11.5.2011, dichiarata immediatamente eseguibile;
- è stato pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. 27 - Serie Inserzioni e Concorsi - il 6.7.2011;

VISTA e qui integralmente richiamata la propria precedente deliberazione n. 84 del 13.10.2011, ad oggetto: "Individuazione delle aree edificabili del Comune di Alagna e del relativo valore venale a seguito dell'adozione del Piano di Governo del Territorio al fine dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili", con la quale è stato determinato nel giorno 30 novembre 2010 (data di adozione del nuovo strumento urbanistico del Comune) il termine iniziale, per le nuove classificazioni adottate dal P.G.T. comunale, dell'attribuzione dei valori venali in comune commercio alle aree ai fini del pagamento dell'imposta I.C.I. a cui i contribuenti devono attenersi, se non intervengono variazioni, per non essere sottoposti ad azione di accertamento da parte del Comune;

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica - Edilizia Privata, parte integrante della presente deliberazione, nella quale sono chiaramente indicate le tipologie di aree edificabili come identificate nell'attuale P.G.T., alle quali sono stati associati i relativi valori venali in comune commercio;

RITENUTO opportuno, pertanto, alla luce di quanto in quest'ultimo documento indicato, adeguare il valore venale in essere, in seguito alla valutazione di mercato delle aree fabbricabili, rapportata al metro quadrato e tenuto conto in merito:

- delle valutazioni effettuate sulla base di convenzioni urbanistiche agli atti,
- dei valori del mercato immobiliare e delle relative richieste di compravendita già avvenute e qui depositate, ovvero determinate da perizie asseverate;

RITENUTO, inoltre, di adottare la suddivisione delle aree residenziali e produttive sulla base della nuova normativa urbanistica derivante dalla Legge n. 12 dell'11.3.2005 (e successive modificazioni ed integrazioni);

VISTO l'art. 172 comma 1 lettera e) del T.U.E.L. n. 267/2000 in cui si sancisce:

“Il termine per deliberare, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonché, per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi, è stabilito entro la data fissata per la deliberazione del bilancio di previsione”;

VISTO il Decreto Legge 27 maggio 2008, n. 93 "Disposizioni urgenti per salvaguardare il potere di acquisto delle famiglie", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 124 del 28 maggio 2008, recante disposizioni di abolizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili sulla prima casa;

DOPO lunga ed approfondita discussione da cui emerge la necessità di ridurre, secondo la *ratio legis*, al massimo l'insorgenza del contenzioso;

ATTESA la propria competenza in merito;

CON votazione unanime favorevole resa in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

1. di ADEGUARE i valori venali delle aree edificabili del Comune di Alagna per l'anno 2012, al fine dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili espressi in premessa e così riportati per metri quadrati:

<i>PIANO DELLE REGOLE</i>	
Aree residenziali consolidate (art. 22 delle N.T.A.)	40€/mq
Aree residenziali di completamento (art. 23 delle N.T.A.)	40€/mq
Aree artigianali, industriali e commerciali consolidate e di completamento (art. 26 delle N.T.A.)	15€/mq

<i>DOOCUMENTO DI PIANO</i>	
Aree di trasformazione residenziale (art. 15.1 delle N.T.A.)	25€/mq
Aree di trasformazione produttiva (art. 15.2 delle N.T.A.)	10€/mq

2. di IMPEGNARSI a dare ampia pubblicità ai presenti valori al fine di agevolare gli adempimenti fiscali a carico dei cittadini;
3. di DISPORRE che la presente deliberazione contestualmente alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio on-line sia trasmessa in elenco, ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. 267 del 18.8.2000, ai Capigruppo consiliari.

SUCCESSIVAMENTE

RITENUTA la necessità di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134 - comma 4 - del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

CON separata votazione unanime favorevole resa in forma palese per alzata di mano

DELIBERA

di DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI AI FINI ICI

Il Comune di Alagna ha recentemente portato a termine l'iter di approvazione del proprio Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in ossequio alla L.R. n. 12 dell'11.03.05. Lo strumento urbanistico è stato adottato con delibera C.C. n. 30 del 30.11.2010 e approvato con delibera di C.C. n. 5 del 11.05.2011 e successivamente pubblicato su Burl n. 27– Serie inserzioni e concorsi del 6.07.2011.

La presente relazione tecnica estimativa viene redatta ai fini di determinare, a seguito della definizione del nuovo assetto urbanistico, il valore di riferimento delle aree fabbricabili per il pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili. In merito alla determinazione dei valori delle aree edificabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei medesimi, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare numero 296/E del 31.12.1998, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune di valori di riferimento, ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di autolimitazione del potere di accertamento ICI, così che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita dal regolamento comunale.

In materia urbanistica, la Legge Regionale n. 12 del 11.3.2005 ha introdotto una nuova concezione di strumento urbanistico, non più basato solo su norme e vincoli che regolano il territorio, ma anche sulla definizione di una serie di linee guida e obiettivi che definiscono dei possibili scenari, contenuti nel Documento di Piano, disciplinato dall'art. 8 della suddetta legge. Il comma 3 dell'art.8 precisa che il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, infatti l'art.12 prevede che l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo, indicati nel Documento di Piano, avvenga attraverso i Piani Attuativi, le cui previsioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Questa nuova concezione dell'urbanistica è risultata profondamente in contraddizione con la definizione di *area fabbricabile* considerata ai fini dell'applicazione dei tributi locali, secondo il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992. L'art.2 di predetto decreto definisce l'*area fabbricabile* come area utilizzata 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 di espropriazione per pubblica utilità, stabilendo all'art. 5 il valore dell'area fabbricabile come quello venale in comune commercio avendo a riguardo la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita e altre possibili variabili.

La difformità nella definizione di area fabbricabile dal punto di vista urbanistico e dal punto di vista tributario è stata risolta, in ultima battuta, dalla sentenza della Corte Costituzionale che con ordinanza

n.41/2008 ha introdotto nell'ordinamento la ragionevole distinzione tra la finalità fiscale di attribuire un valore di mercato e la finalità urbanistica di effettiva e pronta realizzazione.

In funzione delle ultime sentenze, è pertanto ragionevole considerare edificabile, e quindi attribuire un valore di riferimento ai fini dell'imponibile ICI, un'area che invece è considerata ancora non edificabile dalla normativa urbanistica, in quanto la sola potenzialità edificatoria, anche se prevista da strumenti urbanistici in itinere o non ancora attuati, costituisce un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e pertanto rappresenta un indice di capacità contributiva, ai sensi dell'art.53 Cost., in quanto espressione di una specifica posizione di vantaggio, economicamente rilevante.

Il valore di riferimento per le aree di trasformazione, previste dal Documento di Piano, è stato stabilito sulla base di una media ponderata tra quello delle aree edificabili ad intervento diretto, regolate e normate dal Piano delle Regole, vincolante dal punto di vista del regime dei suoli, e il valore medio delle aree agricole.

Per le *Aree residenziali consolidate* normate dall'art. 22 delle N.T.A. e per le *Aree residenziali di completamento* regolate dall'art. 23 delle N.T.A., per cui l'edificazione avviene ad intervento diretto, è stato stabilito un valore di riferimento minimo di 40 €/mq, valutato sulla base di una stima tra le quotazioni immobiliari date dall'Agenzia del territorio in riferimento al Comune di Alagna e il costo di costruzione necessario per nuova edificazione su indagine di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori di riferimento per i terreni individuati come *Aree di trasformazione residenziali* nel Documento di Piano, si è stabilito, tenendo conto delle diverse colture presenti sul territorio comunale e sulla base dei dati forniti dall'Agenzia del territorio e dall'associazione Coldiretti, un valore agricolo medio di circa 3 €/mq, il quale ponderato sulla base del valore dei terreni edificabili ad intervento diretto, come precedentemente individuato, ha portato alla definizione di un valore affievolito rispetto a quest'ultimo di 25 €/mq.

Di conseguenza sono stati definiti i valori per le *Aree artigianali, industriali e commerciali consolidate e di completamento*, art. 26 delle N.T.A. , di 15 €/mq e per le *Aree di trasformazione a carattere produttivo*, art.15.2 delle N.T.A., di 10 €/mq.

Ricapitolando i valori di riferimento ai fini della determinazione dell'imponibile ICI sono i seguenti :

PIANO DELLE REGOLE	
Aree residenziali consolidate (art. 22 delle N.T.A.)	40 €/mq
Aree residenziali di completamento (art. 23 delle N.T.A.)	40 €/mq
Aree artigianali, industriali e commerciali consolidate e di completamento (art. 26 delle N.T.A.)	15 €/mq

DOCUMENTO DI PIANO	
Aree di trasformazione residenziale (art. 15.1 delle N.T.A.)	25 €/mq
Aree di trasformazione produttiva (art. 15.2 delle N.T.A.)	10 €/mq

INCARICATO RESPONSABILE URBANISTICA EDILIZIA
(F.to Massimo Romano)



COMUNE DI ALAGNA

Provincia di Pavia

C.A.P. 27020 – Tel. 0382/818105 Fax 0382/818141

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE SOTTOPOSTA ALLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI ALAGNA
PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

Parere di regolarità tecnica:

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.L.gs 18 agosto 2000, n. 267.

L'INCARICATO RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA
F.to ROMANO Massimo

Alagna, lì 24.11.2011

.....

Parere di regolarità contabile:

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabilità della proposta in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.L.gs 18 agosto 2000, n. 267. ed art. 5 del vigente Regolamento di contabilità

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO
F.to PERUCCA Cristina

Alagna, lì 24.11.2011

.....

Pareri inseriti nella deliberazione della Giunta Comunale N. 94 del 24.11.2011

Fatto, letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to FERRARI Dott. Riccardo

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Maria Lucia PORTA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione in data odierna viene pubblicata in copia all'Albo Web ove resterà per 15 giorni consecutivi .

Alagna, li 1/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Maria Lucia PORTA

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Si dà atto che la presente deliberazione contestualmente all'affissione all'Albo viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

Alagna, li 1/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Maria Lucia PORTA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Alagna, li 1/12/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Maria Lucia PORTA)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 - del D.L.gs. 18 agosto 2000 (dopo il decimo giorno di pubblicazione).

Alagna, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE