



COMUNE DI CAPOTERRA

Provincia di Cagliari

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 179 DEL 14/12/2015

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA ANNI 2010 E 2011

L'anno *2015* addì *14* del mese di *Dicembre* dalle ore *12.30* e seguenti, nella residenza comunale, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori/e:

| Nome e Cognome | Carica | Presente |
|-----------------------|---------------|------------------|
| Francesco Dessì | Sindaco | Si |
| Efisio Arrais | Assessore | Si |
| Armando Farigu | Assessore | Si |
| Giacomo Mallus | Assessore | Si |
| Gianluigi Marras | Assessore | Si |
| Carla Melis | Assessore | Si |
| Andrea Piano | Assessore | Si |
| Beniamino Piga | Assessore | Si |
| Presenti 8 | | Assenti 0 |

Partecipa il Segretario Generale D.ssa Maria Efisia Contini;

Il Sindaco, Francesco Dessì, assunta la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è stata istituita, a decorrere dal 1° gennaio 1993, l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), da applicarsi sul valore dei fabbricati, dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili a qualsiasi uso destinati;

VISTO, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone 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 medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»*;

VISTO altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto 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»*;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«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, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, 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»*;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta*



edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;

- *dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso», specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi «poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)».

Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

CONSIDERATO che la valutazione deve necessariamente derivare da una stima effettuata dal Settore Tecnico al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione, evitando di richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno;

RICHIAMATO il vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale (I.C.I.) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.10 del 31/03/2009;



VISTE la deliberazione della Giunta Comunale n.176 del 30-10-2012 con l'allegata valutazione delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2012;

VISTA la richiesta da parte del Settore Tributi di indicazione del più probabile valore di mercato per gli anni 2010 e 2011 al fine dell'avvio delle procedure di accertamento tributario degli anni pregressi e non prescritti;

VISTA la relazione predisposta dal Settore Urbanistica in data 24-08-2015, contenente la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini I.C.I. nel territorio comunale per gli anni 2010 (Tabella A) e 2011 (Tabella B);

DATO ATTO che i valori riportati nello studio predisposto dal Settore Urbanistica sono determinati con riferimento al Programma di Fabbricazione e che le indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Cagliari hanno evidenziato che il mercato immobiliare di Capoterra negli anni 2010 e 2011 è stato pressoché stabile e, pertanto, la variazione del valore degli immobili per gli anni 2010 e 2011 è calcolata in funzione dell'andamento del valore Istat;

RITENUTO necessario prevedere delle riduzioni di valore per le aree che, pur ricadenti in area edificabile secondo le previsioni del Programma di Fabbricazione, presentavano un potenziale edificatorio estremamente limitato in virtù delle norme edilizie comunali o del tutto inibite da norme regionali sovraordinate di tutela paesaggistica e ambientale del territorio.

RITENUTO, in applicazione del suddetto principio e in conformità ad un principio di proporzionalità dell'azione amministrativa nel rispetto degli obblighi di legge rapportato alla reale e assoluta disponibilità del bene prevedere delle riduzioni ai valori determinati dal Settore Urbanistica di cui alle tabelle allegate;

DATO ATTO che è onere del contribuente dare adeguata dimostrazione della presenza delle condizioni di limitata potenzialità edificatoria dell'area nell'anno di accertamento;

CONSTATATO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R. 54/1998;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. per gli anni 2010 e 2011;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori minimi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I. sulla base di valori di mercato più elevati;

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica



valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese,

DELIBERA

- 1) di approvare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta comunale sugli Immobili per gli anni 2010 e 2011 sulla base dello studio predisposto da parte del Settore Urbanistica e della tabella A per l'anno 2010 e della tabella B per l'anno 2011, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) di prevedere per le zone omogenee sottoriportate, con riferimento alle l'applicazione delle seguenti riduzioni:
 - zone C3 a indice ridotto disciplinate dall'art.31 ter del Regolamento Edilizio: 98% sul valore determinato per zone C3* non urbanizzate;
 - zone F disciplinate dall'art.35 del Regolamento Edilizio: 99% sul valore determinato per zone C3* non urbanizzate;
 - aree con presenza di vincolo idraulico elevato e molto elevato (Hi3-Hi4) e/o geologico elevato e molto elevato (Hg3-Hg4): 50% sul valore determinato per la specifica zona omogenea urbanistica, applicata alla parte ricadente all'interno del vincolo idraulico-geologico;
 - zone C3 riclassificate in zona E agricola dal Piano Urbanistico Comunale adottato con la delibera C.C. n.25/2012 e approvato definitivamente con la delibera C.C. n.76-2015: 98% sul valore determinato per zone C3* non urbanizzate.
 - Tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone C3*: 98% sul valore della zona omogenea corrispondente indicato nella tabella in caso di presenza di condizioni di inedificabilità, anche temporanee, dovute alla presenza di vincoli sovraordinati di natura urbanistica, paesaggistica o ambientale.
- 3) di stabilire che:
 - fini dell'attività di accertamento il valore di mercato è il valore minimo, salvo eventuali atti pubblici riportanti valori superiori a quelli in cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta;
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;



- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- 4) di stabilire infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte da parte dell'Ufficio tributi ai fini I.C.I. dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali/parziali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;
 - 5) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune;
 - 6) di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti di legge.



COMUNE DI CAPOTERRA

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Maria Efsia Contini

IL SINDACO
F.to Francesco Dessì

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA
Il Responsabile
F.to Ing. Fabrizio Porcedda

REGOLARITA' CONTABILE
Il Responsabile
Si esprime parere favorevole in ordine alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, prescindendo da qualsivoglia valutazione riguardo alla percentuale di riduzione applicate discrezionalmente dalla Giunta.

F.to Roberta Albanella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio del Comune, con numero _____, il giorno ___/___/_____ e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al ___/___/_____, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n°267.

Contestualmente alla pubblicazione all'Albo, è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari in conformità all'art. 125, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n°267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Maria Efsia Contini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il _____.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D.ssa Maria Efsia Contini

Copia conforme all'originale per uso amministrativo rilasciata il _____.

IL FUNZIONARIO
