



COMUNE DI ESCALAPLANO

PROVINCIA DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 25 DEL 04/04/2014

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI GRAVATE DA TEMPORANEI VINCOLI DI INEDIFICABILITA' E ZONE C DI ESPANSIONE NON CONVENZIONATE AI FINI IMU E TASI.

L'anno duemilaquattordici il giorno **QUATTRO** del mese di **APRILE** alle ore 16,45 in Escalaplano, nella sede municipale, si è adunata la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sindaco Marco Lampis;

Sono presenti i Sigg. Assessori:

	Presente	Assente		Presente	Assente
AGUS DANILO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LAI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONGIU GLORIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LAI ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Giovanna Castagna

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 2, comma, 1, lett. b) del D.Lgs n. 504/1992, espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n 201/2011 ai fini dell'applicazione dell' IMU., definisce che "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 criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, conv. in L. n. 248/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 conv. in L. n. 248/2006 individuano in via interpretativa che il predetto comma 1, lett. b), art. 2 del D.Lgs n. 504/92 preveda che un'area sia da considerare comunque fabbricabile allorquando sia 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;
- sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 504/1992 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n 201/2011, il valore impositivo ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili 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;

RICHIAMATI:

- l'art. 6 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 15.05.2012, come richiamato e la cui disciplina è fatta salva dal nuovo Regolamento IUC, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 04.04.2014, che, al primo comma, riprende puntualmente la definizione di cui al precedente punto 3;
- l'art. 31, comma 2, del nuovo Regolamento IUC, relativo alla sezione TASI, ai sensi del quale "per la determinazione del valore delle aree fabbricabili si applica l'art. 6 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU";

RITENUTO di dover determinare, nello specifico, ai fini IMU e TASI, il valore di quelle aree edificabili gravate da vincoli di temporanea inedificabilità, come meglio specificate nella allegata relazione tecnica, nonché di quelle aree ricadenti in zone di espansione residenziale non urbanizzata e non convenzionate, al fine di rendere tale valore più rispondente alla realtà, tenuto conto della effettiva destinazione d'uso

consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTA la relazione tecnica di stima delle aree edificabili sopra descritte, redatta dall'ufficio tecnico comunale ed allegata alla presente deliberazione per farne parte sostanziale ed integrante;

CONSIDERATO, pertanto, di dover deliberare in merito al reale valore delle stesse ai fini dell'applicazione dell'IMU e della nuova TASI;

RICHIAMATE:

- la sentenza della Corte di Cassazione del 16/11/2004, n. 21644, la quale fornisce un'interpretazione legata all'area edificabile favorevole ai contribuenti;

- la sentenza della Corte di Cassazione del 24/08/2004, n.16751, la quale fornisce un'interpretazione legata all'area edificabile favorevole agli Enti impositori;

CONSIDERATO che le due sentenze erano visibilmente in contrasto tra loro in quanto totalmente a favore del contribuente, da una parte, o dell'Ente impositore, dall'altra, e che si è reso, pertanto, necessario l'intervento chiarificatore della Suprema Corte, a Sezioni Unite, la quale, con la sua funzione nomofilattica che le è propria, ha sciolto il contrasto giurisprudenziale esistente e con una chiarificante e condivisibile sentenza, ha precisato quando e come deve essere tassato un terreno a fini ICI (oggi IMU) come area fabbricabile.

RICHIAMATA, a tal fine, la sentenza della Corte di Cassazione, a sezioni riunite, del 28/09/2006, n. 25506, con la quale la Suprema Corte ha censurato entrambi i precedenti orientamenti giurisprudenziali formati al suo interno, fornendo una differente interpretazione senza contrastare gli interventi legislativi di natura "interpretativa" nel frattempo emanati. Con tale sentenza la Suprema Corte "ha cassato" l'interpretazione "formale" dell'art. 2 lett. B) del DLgs n. 504/92 facendo prevalere un'interpretazione più "sostanziale" di tale norma. Sul punto in tale sentenza, viene precisato: *"Ai fini tributari sono edificabili tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza dell'approvazione regionale dello strumento stesso e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia"*. In tal modo ha censurato l'orientamento giurisprudenziale favorevole ai contribuenti evidenziato nella sentenza Cass. 16/11/2004, n. 21644. *"Sulla questione di merito: il valore in comune commercio dell'area fabbricabile"*:

Nel "merito", poi, le Sezioni Unite, opportunamente hanno precisato che: *"l'aspettativa di edificabilità di un suolo non comporta ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli"*(...) *"In definitiva, la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi "non inedificabili", non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore. Con la perdita dell'inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso. È evidente che, in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n.504/1992"*(...).

Sul punto precisano le Sezioni Unite: *"L'intervenuta approvazione degli strumenti attuativi potranno però, incidere sulla concreta valutazione dell'area edificabile". ... "Anche perché 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 in ribasso. Ne consegue che anche l'orientamento favorevole ai Comuni esplicitato nella sentenza Cass. 24/08/2004, n.16751, viene "rigettato" dalle Sezioni Unite. Dunque per le Sezioni Unite, in un'imposta periodica come l'ICI, che ha come presupposto d'imposta il possesso di un immobile in un determinato anno, il prelievo fiscale di un terreno edificabile che non ha ancora ultimato tutta la procedura di approvazione per diventare effettivamente tale, non può essere paragonato ad un terreno edificabile già "perfetto" (che ha ultimato tutto l'iter procedimentale di approvazione). Sul punto precisano le Sezioni Unite: "...se i criteri di calcolo vengono applicati correttamente, il contribuente subirà un prelievo che non sarà mai superiore a quello giustificato dal reale valore del bene posseduto. Con la possibilità del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi"*.

RITENUTO, pertanto, anche sulla base della sopra descritta sentenza, di dover rivedere i valori di quelle aree edificabili, che, per essere tali, necessitano di tutta una serie di attività o procedure, ed in particolare le aree edificabili gravate da vincoli di temporanea inedificabilità, e quelle aree ricadenti in zone di espansione residenziale non urbanizzata e non convenzionati;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 13.08.2008, con la quale sono stati determinati i valori indicativi del prezzo di mercato delle aree urbane ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, come appresso riportati:

- | | | |
|---|------|-------|
| 1) Zona A (Centro Storico) | €/mq | 40,00 |
| 2) Zona B (Completamento residenziale) | €/mq | 60,00 |
| 3) Zona C (Espansione residenziale) non urbanizzata | €/mq | 20,00 |
| 4) Zona C (Espansione residenziale) urbanizzata | €/mq | 50,00 |
| 5) Zona E (Agricola) | €/mq | 1,50 |
- 6) Nei casi di sopra elevazione per unità immobiliare autonoma viene considerata quale area edificabile la superficie del lastrico solare per la costruzione dal momento del rilascio della concessione ad edificare, valutato al valore della zona in cui ricade l'immobile.

VISTA la relazione tecnica sul valore delle aree edificabili gravate da vincoli di temporanea inedificabilità, nonché di quelle aree ricadenti in zone di espansione residenziale non urbanizzata e non convenzionate, redatta dall'Ufficio Tecnico comunale;

RICHIAMATO l'art. 6, comma 4, del Regolamento di disciplina dell'IMU, in base al quale il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle stesse.

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 267/2000, e ritenuta la propria competenza a provvedere sull'oggetto;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del Responsabile del servizio Finanziario, previsti dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

CON voti favorevoli, unanimi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di determinare, sulla base della relazione tecnica sul valore delle aree edificabili redatta dall'Ufficio Tecnico comunale ed allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, i valori di riferimento delle aree edificabili gravate da vincoli di temporanea inedificabilità, nonché di quelle aree ricadenti in zona C di espansione residenziale non urbanizzate e non convenzionate, ai fini del versamento dell'imposta IMU e TASI;

Di dare atto che i valori di tali aree, ai fini del calcolo e del versamento dell'IMU e della TASI, sono i seguenti:

- Aree di pericolosità molto elevata da frana (Hg4): valore pari al 20% di quello previsto, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 13.08.2008, per le aree non gravate da vincolo;
- Aree di pericolosità elevata da frana (Hg3): valore pari al 40% di quello previsto, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 13.08.2008, alle aree non gravate da vincolo;
- Aree ricadenti in zona C di espansione residenziale non urbanizzate e non convenzionate: valore pari al 30% di quello previsto, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 13.08.2008, per le aree ricadenti in zona C non urbanizzata.

Di dare atto che i valori indicati nella relazione allegata e sopra riportati, individuano valori di riferimento per il contribuente, relativamente ai casi sopra elencati, per la determinazione e versamento dell'I.M.U. e della TASI dovute a partire dall'anno 2014, e rappresentano altresì valori di riferimento al fine dell'esercizio del potere di accertamento del Comune, il quale si riserva, tuttavia, di procedere ad accertamento in rettifica mediante stima diretta dell'area, anche accertando valori superiori a quelli sopra specificati in relazione a diversi prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, derivanti da perizie estimative ovvero valori superiori dichiarati ai fini di imposte dirette od indirette.

Con separata e successiva votazione e all'unanimità di voti favorevoli, espressi nelle forme di legge, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4^a comma del D.Lgs 267/2000

Pareri ex art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE. LL., approvato con D. Lgs. 267/2000:

A) Si esprime parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Francesca Camboni

B) Si esprime parere favorevole per quanto concerne la regolarità contabile
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Francesca Camboni

Letto approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Marco Lampis

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Giovanna Castagna

Il sottoscritto Segretario Comunale:

ATTESTA

- che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 13.12.1994 N. 38:

- E' stata pubblicata, all'Albo Pretorio comunale in data 10/04/2014 per rimanervi per quindici giorni consecutivi
- E' stata comunicata ai capogruppo consiliari in data 10/04/2014

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Giovanna Castagna

Escalaplano lì 10/04/2014

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione, è esecutiva dal giorno 04/04/2014;

- Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi art. 134, 4° comma del D.Lgs 267/2000;
- Essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Giovanna Castagna