



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione della

Giunta Comunale

Seduta del 25 luglio 2016 n. 192

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO PER GLI ANNI DI IMPOSTA 2012 / 2015.

L'anno **duemilasedici** il giorno **25** del mese di **luglio** alle ore **14:00** nella sede comunale in via Cavour, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco dr. Vincenzo d'OTTAVIO;

Sono presenti gli Assessori:

1 Sig.	D'ANCHINI	Tommaso
2 Sig.	DE IURE	Domenico
3 Sig.ra	LICENZIATO	Francesca
4 Sig.	MENICUCCI	Luigi
5 Sig.ra	SCHIAZZA	Simonetta

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) il Segretario Generale Dott.ssa Mariella COLAIEZZI.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. Salva Italia), il quale stabilisce che l'imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione "restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili";

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che "la base imponibile dell'imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504";

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'imposta Municipale propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO, pertanto, 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 no inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria – a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012;

VISTO altresì l'art. 11 – quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, il 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 ICI 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 PRG, 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 PRG 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 su 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)”. La Sezione Unite hanno quindi precisato che “la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, 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;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 12.06.2014, il quale all’art. 20, c.6, testualmente stabilisce che “al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, agevolando l’individuazione della base imponibile delle aree edificabili, la Giunta Comunale può stabilire annualmente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. I valori di cui al precedente punto potranno essere aggiornati periodicamente con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l’approvazione del bilancio di previsione dell’esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l’anno precedente. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell’imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del Comune”;

RITENUTO, pertanto, che la finalità della presente delibera debba essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, relativamente agli anni di imposta 2012 – 2015, in relazione agli elementi previsti dall’art. 5, comma 5 D. Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

RICHIAMATA, a tale riguardo, la deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 20.04.2016 con la quale, per le motivazioni ivi previste, si stabiliva di conferire incarico di collaborazione a soggetto esterno alla struttura burocratica dell’Ente al fine della determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, determinazione necessaria per lo svolgimento delle attività di accertamento in materia di Imposta Municipale Propria per gli anni di imposta 2012, 2013, 2014 e 2015, delegando al Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Risorse Umane il compimento delle attività a tal fine necessarie;

VISTA, quindi, la determinazione del predetto Dirigente n. 136 del 13-06-2016 con la quale, all’esito di apposita procedura comparativa, è stato affidato l’incarico di che trattasi all’Ing. Valente Giovanni, con studio professionale in Ortona;

OSSERVATO che con nota del 16.07.2016, al prot. dell’Ente n. 20160020786 del 19.07.2016, il predetto professionista ha rimesso la relazione determinativa dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili, relativamente agli anni 2012-2015, allegato sub a) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che la determinazione dei predetti valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale è stata effettuata suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore adottato, come risulta dalla citata relazione;

RITENUTO pertanto di dover recepire e fare propri i valori così espressi, al fine dell’accertamento IMU per gli anni d’imposta 2012-2015;

PRECISATO che non si farà luogo a rimborsi d’imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l’IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

VISTI i pareri favorevoli resi dal Dirigente il Settore Servizi Finanziari e Risorse Umane in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, come risulta dall’allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se materialmente qui non trascritte;
2. Di fare proprie le risultanze della relazione estimativa del 16.07.2016, rimessa dall'Ing.Valente Giovanni, al prot. dell'Ente n. 20160020786 del 19.07.2016, al fine della individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Ortona per gli anni 2012-2015 ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;
3. Di fare propri, in particolare, al fine delle attività di accertamento da parte dei competenti Uffici Comunali e dell'eventuale ravvedimento da parte dei contribuenti, i valori unitari delle predette aree edificabili, contenuti nella medesima relazione, precisamente a pag. 35;
4. Di precisare che eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
5. Di precisare, altresì, che nel caso in cui il contribuente abbia dichiarato valori superiori a quelli di cui al precedente punto 3, omettendo, in tutto o in parte il versamento, si provvederà alle attività di accertamento sulla base del valore dichiarato.

La Giunta comunale, con separata votazione unanime espressa per alzata di mano, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to M. COLAIEZZI

IL PRESIDENTE
F.to V. d'OTTAVIO

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to F. LICENZIATO

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona – www.comune.ortona.chieti.it – e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 02-08-2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

La suestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 02-08-2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**