

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE, QUALE BASE IMPONIBILE I.C.I. – ANNO 2008**

Il Sindaco riferisce:

- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 Istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili prevede testualmente: "per le aree fabbricabili, il valore (base imponibile dell'imposta) è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avuto 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",
- L'art. 11 comma 4 dello stesso D.Lgs. prevede, altresì, che la Giunta Comunale deve designare un funzionario a cui sono conferite le funzioni ed i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale dell'imposta, il predetto funzionario sottoscrive anche le richieste, gli avvisi ed i provvedimenti ed appone il visto di esecutività sui ruoli, disponendo altresì gli eventuali rimborsi;
- L'attività di detto funzionario, in ordine alla determinazione della base imponibile I.C.I. rappresentata dal valore delle aree fabbricabili, può risultare notevolmente agevolata in presenza di parametri certi predeterminati in base ai quali poter svolgere con la necessaria correttezza ed imparzialità la propria funzione di "gestore" dell'imposta;
- Appare, pertanto, opportuno, oltre che doveroso, predeterminare detti criteri, che consentano la conoscenza preventiva dei valori di cui si tratta, indispensabili non solo per chi deve gestire l'imposta, ma anche per i contribuenti, tenuto conto che lo stesso obiettivo accrescerebbe di molto la trasparenza dell'azione amministrativa in occasione di eventuali richieste o accertamenti diretti ai contribuenti, con la sicura e non trascurabile ulteriore conseguenza di veder ridotte le potenziali occasioni di contenzioso;
- Si rammenta, inoltre, che la necessità di cui si discute attiene esclusivamente all'oggetto dell'imposta rappresentato dalle aree fabbricabili, in presenza di un criterio del tutto generale fissato dalla norma di legge per la determinazione del rispettivo valore; mentre per quanto riguardale rimanenti categorie di base imponibile, quali i terreni agricoli (ricadenti, peraltro nell'ambito del nostro Comune tutti in area montana e pertanto esenti all'imposta, ai sensi dell'art. 7 lett.h) del D.Lgs. 504/92), i fabbricati, ecc, le norme legislative appaiono sufficienti alla necessaria predeterminazione della base imponibile,
- L'art. 3 del regolamento comunale I.C.I., adottato con deliberazione consiliare n. 32 d.d. 29.12.1998 prevede testualmente "Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso il Consiglio comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g) dell'art. 59 del d.lgs. 446/97, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento. Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente il Consiglio comunale deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita delle aree aventi analoghe caratteristiche. Detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi. I valori di cui al punto 1) possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale sulla base di:
  - a) indice di inflazione;
  - b) prezzi di esproprio fissati dalla Commissione provinciale sugli espropri".
- Al Comune è sottratto il potere di accertare un maggior valore solo nel caso in cui l'imposta sia stata pagata sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito dalla deliberazione di cui al comma precedente.

Con deliberazione n. 65 dd. 22.12.2005, il Consiglio comunale ha approvato i valori delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale, secondo le risultanze di un'apposita tabella predisposta dall'Ufficio tecnico comunale, assumendo quale parametro guida i valori venali considerati dal Servizio Espropriazioni della Provincia Autonoma di Trento per la fissazione delle indennità di espropriazione di aree fabbricabili site nel territorio comunale di Andalo, ridotti indicativamente di un terzo per effetto della minore appetibilità delle aree residenziali (che a cascata influenza i valori delle aree con altre destinazioni) in conseguenza della recente entrata in vigore della cd. "legge Gilmozzi" (L.P. 16/2005) che ha posto stringenti limitazioni alla possibilità di costruzione di nuovi alloggi per tempo libero e vacanze.

Negli anni successivi i valori delle aree fabbricabili considerati dal Servizio Espropriazioni sono, peraltro, rimasti sostanzialmente invariati, non essendosi verificato l'effetto "calmiere" ipotizzato quale logica conseguenza dell'entrata in vigore della cd. "legge Gilmozzi" (L.P. 16/2005).

In relazione a tale circostanza oggettiva, si rende necessario procedere all'aggiornamento - ai soli fini della limitazione del potere di accertamento e rettifica del Comune in materia di I.C.I. - dei valori delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale, assumendo ancora quale parametro guida i valori venali considerati dal Servizio Espropriazioni della Provincia Autonoma di Trento per la fissazione delle indennità di espropriazione di aree fabbricabili site nel territorio comunale di Andalo, senza applicazione della riduzione legata all'entrata in vigore della L.P. 16/2005.

Applicando tale criterio l'Ufficio Tecnico ha predisposto una tabella dei nuovi valori delle aree edificabili che sono destinati ad avere effetto per l'anno di imposta 2008 e, qualora non si deliberi diversamente, anche per gli anni successivi.

Da tale tabella, di cui il Sindaco dà lettura all'assemblea consiliare, risulta un aumento medio del 50% circa rispetto ai valori a suo tempo approvati con deliberazione consiliare n. 65 dd. 22.12.2005.

Per quanto concerne, infine, i terreni il cui utilizzo edificatorio è subordinato all'iniziativa pubblica (previa attivazione di procedura espropriativa) si conferma che i valori determinati si riferiscono esclusivamente ai terreni rispetto ai quali sono già stati approvati i progetti di realizzazione delle opere pubbliche, mentre per gli altri terreni si ritiene opportuno confermarne l'esclusione dall'attività di accertamento e rettifica ai fini I.C.I., in relazione alla difficoltà di definire il loro reale valore in termini sostanzialmente diversi dal loro valore come terreni agricoli.

Si propone, inoltre, di applicare una riduzione del 40% (quarantapercento) sia per particelle fondiarie, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili (considerando tali le particelle fondiarie la cui superficie non equivalga almeno al lotto minimo di zona ovvero che non sia tale da consentire, sulla base delle norme previste dal PRG, la realizzazione di un edificio autonomo con superficie di almeno 100 mq. il cui lato minimo sia di almeno 8 ml.) che per le aree fabbricabili ricadenti nelle fasce di rispetto (stradale, cimiteriale, depuratore), precisando, peraltro che la riduzione relativa alle particelle non autonomamente edificabili non è applicabile qualora vi siano particelle contigue appartenenti allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado, anche pro quota, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate.

In presenza di servitù regolarmente intavolate si propone che al valore dell'area edificabile venga riconosciuta una riduzione rapportata all'effettiva limitazione all'edificabilità subita per effetto della servitù. Per quanto concerne il valore delle aree edificabile soggette a lottizzazione, si propone di applicare una riduzione del 15% fino alla data di approvazione del piano di lottizzazione.

Tutto ciò premesso

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** la relazione del Sindaco;

**Sentito** l'intervento di vari consiglieri comunali che, dopo aver chiesto ed ottenuto chiarimenti in merito alle modalità cui si è pervenuti ai valori elaborati dall'Ufficio tecnico comunale e riportati nella tabella allegata al presente provvedimento, esprimono la loro condivisione rispetto ai valori proposti nella stessa tabella.

**Visto** il parere favorevole relativo alla regolarità tecnico-amministrativa, espresso dal responsabile dell'Ufficio Tributi, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1.02.2005 n. 3/L.

**Visto** il parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto, espresso dal responsabile dell'Ufficio Ragioneria, ai sensi dell'articolo 81, comma 1, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1.02.2005 n. 3/L.

**Visto** il D. Leg.vo 30.12.1992 n. 504.

**Visto** il D. Leg.vo 15.12.1997 n. 446.

**Visto** l'articolo 5 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

**Visto** il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.G.R. 1.02.2005 n. 3/L.

**Con** n. 7 voti favorevoli e n. 3 astensioni, legalmente espressi per alzata di mano per alzata di mano dai n. 10 consiglieri presenti e votanti

## DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi dell'articolo 3 del "Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili" ed ai fini della limitazione del potere di accertamento e rettifica del Comune

in materia di I.C.I., i nuovi valori delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale, secondo le risultanze della tabella predisposta, su indicazione della Giunta comunale, dall'Ufficio tecnico comunale ed allegata in copia al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

2. Di dare atto che i valori di cui all'allegata tabella hanno effetto per l'anno d'imposta 2008 e, qualora non si deliberi diversamente, sono destinati a valere anche per i successivi anni d'imposta.
3. Di stabilire che, rispetto ai valori risultanti dalla tabella di cui al precedente punto 1) del dispositivo della presente deliberazione vengano applicate le seguenti riduzioni:
  - riduzione del 40% (quarantapercento) per particelle fondiarie, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ma non autonomamente edificabili, considerando tali le particelle fondiarie la cui superficie non equivalga almeno al lotto minimo di zona ovvero che non sia tale da consentire, sulla base delle norme previste dal PRG, la realizzazione di un edificio autonomo con superficie di almeno 100 metri quadrati ed il cui lato minimo sia di almeno 8 ml.; tale riduzione non è, peraltro, applicabile in presenza di particelle contigue appartenenti, anche pro quota, allo stesso proprietario o ai parenti entro il primo grado, la cui superficie complessiva consenta la realizzazione di un edificio con le caratteristiche sopra evidenziate.
  - riduzione del 40% (quaranta) per le aree fabbricabili ricadenti in fascia di rispetto (stradale, cimiteriale, depuratore);
  - riduzione del 15% (quindicipercento) per le aree edificabile soggette a lottizzazione, esclusivamente fino alla data di approvazione del piano di lottizzazione.
4. Di stabilire, inoltre, che in presenza di servitù regolarmente intavolate vengano applicate, caso per caso, delle riduzioni percentuali rapportate all'effettiva limitazione all'edificabilità dell'area per effetto delle medesime servitù.
5. Di dare evidenza, ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 31.luglio 1993 n. 13, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:
  - opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'articolo 52, comma 13, della L.R. 04.01.1993 n. 1 e ss.mm.;
  - ricorso straordinario entro 120 giorni, ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199;
  - ricorso giurisdizionale al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni, ai sensi dell'articolo 2, lettera b) della L. 06.12.1971 n. 1034.



Allegato alla delibera consiliare n. 47 dd 28.12.2007

Il Segretario Comunale  
(Tanel dr. Maurizio)

La delibera di consiglio n.65 del 12/12/2005 approvava i valori venali presunti delle zone usufruibili edificatorie, ai fini dell'applicazione della tassa ICI, assumendo quale prezzo di base i prezzi di stima dell'ufficio Espropriazioni riferiti all'anno 2005, applicando agli stessi una decurtazione di un terzo per la minor appetibilità commerciale delle zone residenziali per gli effetti della L.P. 16/2005.

Nel corso degli anni 2006 e 2007 non si è, però, verificato l'effetto calmiera ipotizzato quale conseguenza dell'entrata in vigore della L.P. 16/2005, per cui non appare più congrua l'applicazione della decurtazione di un terzo ca. rispetto ai valori di stima del Servizio Espropriazioni della P.A.T., che non hanno subito variazioni nel corso del biennio 2006-2007

Per l'anno 2008 i valori venali presunti delle zone usufruibili edificatorie nel Comune di Andalo vengono così di seguito determinati:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Indice di fabbricabilità fondiaria</b>	<b>Valori di mercato stimati dall'Ufficio Espropri P.A.T.</b>	
1. RESIDENZIALE	2,00	350,00	
2. COMMERCIALE	2,50	390,00	
3. ALBERGHIERO	3,50	296,00	
4. ARTIGIANALE	4,50	108,00	
5. SERVIZI	7,00	108,00	
6. VERDE ATTREZZATO	0,01	67,00	
7. PARCHEGGIO		54,00	