



COMUNE DI BRENDOLA

Provincia di Vicenza

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Ordinaria di Seconda convocazione in seduta Pubblica

n. 19

Oggetto:

ICI AREE EDIFICABILI. TABELLA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE AI SOLI FINI DEL CONTROLLO E DEGLI ACCERTAMENTI. PRECISAZIONI.

Questo giorno **otto** del mese di **febbraio duemilaotto** alle ore **20,30** nella solita sala delle adunanze. Con lettera di convocazione trasmessa nei modi e nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. DAL MONTE MARIO e l'assistenza del Segretario ALESSI DANIELA.

Fatto l'appello risultano:

DAL MONTE MARIO	P	PELLIZZARI ELENA	P
BALBO VITTORE	A	CASTEGNARO MARIO	P
RIZZO THOMAS	P	FARINON CORRADO	P
MURARO ANTONIO	A	BELTRAME BRUNO	P
ZERBATO ROBERTO	P	MENEGHELLO STEFANO	P
NICOLATO GIANNI	P	GHIOTTO VITTORIO	P
LUNARDI GIUSEPPE	P	LUZZI PAOLA	A
ZUCCON RAFFAELE	P	MURZIO ARCANGELO	A
NICOLATO FRANCESCO	A		

Presenti n. 12, Assenti 5

Il Sindaco introduce il 6° punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto "ICI aree edificabili. Tabella dei valori minimi delle aree ai soli fini del controllo e degli accertamenti. Precisazioni" ed invita l'Ass. Farinon Corrado ad illustrare la proposta.

Ultimata la relazione dell'Assessore, il Sindaco chiede se vi siano interventi e dichiara aperta la discussione.

Seguono gli interventi dei Sigg. Consiglieri Meneghello Stefano, Farinon Corrado e del Responsabile dell'Area Amministrativo-Contabile Dott. Alessandro Graziotto.

Dei suddetti interventi è stata effettuata fonoriproduzione su supporto digitale.

La trascrizione integrale della fonoriproduzione costituisce il separato verbale di seduta che, debitamente sottoscritto dal Presidente e dal Segretario verbalizzante, verrà pubblicato all'Albo Pretorio (analogamente agli altri verbali di deliberazione) e verrà conservato agli atti a documentazione della seduta e a disposizione dei consiglieri e degli aventi titolo.

Alle ore 21,12 esce dall'aula il Cons. Zerbato Roberto.

Alle ore 21,17 rientra il Cons. Zerbato Roberto.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premessa

La presente deliberazione nasce dalla necessità di razionalizzare e/o ottimizzare la cosiddetta "Tabella dei valori delle aree edificabili".

Infatti, con precedenti proprie deliberazioni n. 53 del 29.11.2001, n. 9 del 21.02.2005 e n. 28 del 23.03.2006, il Comune ha approvato (riportandoli in detta apposita tabella) l'individuazione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai soli fini del controllo e degli accertamenti sull'imposta comunale sugli immobili.

Come da disposizioni di legge vigenti, i valori della detta tabella non costituiscono i *valori venali* in comune commercio ma rappresentano dei limiti minimi finalizzati a:

- agevolare il contribuente nell'adempimento dell'obbligo tributario
- autolimitare la discrezionalità dell'ufficio tributi nella propria attività di controllo allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso

La razionalizzazione della Tabella, oggetto del presente atto, verte sui seguenti due aspetti:

1. la graduazione del valore delle aree secondo lo stato giuridico e/o di fatto dell'area.
2. la disciplina particolaristica data a due comparti edificatori determinati;

1°: La graduazione del valore secondo lo stato giuridico e/o di fatto dell'area

Si deve osservare che la tabella reca una serie di coefficienti di incremento dei valori-base; due fra questi coefficienti sono diretti a incrementare il valore-base in riferimento alla presenza o meno delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) esistenti *in loco*;

Si è constatato, nella prassi, che tale discriminazione (fra aree urbanizzate e non urbanizzate) generava interpretazioni dubbie e comunque poteva portare a esiti contraddittori. Un esempio di aree residenziali chiarirà meglio.

1) VALORE VENALE DI "AREE NON URBANIZZATE"

Superficie territoriale		Indice di edificabilità + indice di destinazione d'uso + area non urbanizzata		Valore base		Valore Area
		1,10 + 0,20 + 0				
1.000 mq	X		1,30	X	73,00 =	€94.900

2) VALORE VENALE DI "AREE NON URBANIZZATE" MA CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

Superficie fondiaria		Indice di edificabilità + indice di destinazione d'uso + area non urbanizzata		Valore base		Valore Area
		1,20 + 0,20 + 0000				

(al netto delle aree da cedere)						
700 mq	X	1,40	X	73,00	=	€71.540

3) VALORE VENALE DI "AREE URBANIZZATE"

Superficie fondiaria (al netto delle aree da cedere)		Indice di edificab. 1,20 + indice di destinaz. d'uso 0,20 + area urbanizzata. 0,5		Valore base		Valore Area
700 mq	X	1,90	X	73,00	=	€97.090

Come si osserva la Fase 2) reca un valore dell'area inferiore al valore della Fase 1) e ciò non è coerente rispetto le leggi di mercato, ovvero non è coerente che un'area inserita in uno strumento attuativo già approvato abbia un valore inferiore rispetto ad un'area edificabile semplicemente inserita in un Piano Regolatore Generale ma priva di piani attuativi.

Per tale motivo è congruo graduare il valore -non tanto sulla base dello stato di fatto (presenza o meno di opere di urbanizzazione primaria o secondaria)-, bensì sullo stato giuridico dell'area (stato giuridico connesso allo strumento urbanistico generale o attuativo).

Tale suddivisione temporale è perfettamente coerente sia alle indicazioni ministeriali (cfr. Risoluzione Min. 17/10/1997 n.209: "E' abbastanza evidente che, normalmente, sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione edilizia ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un Piano regolatore generale") sia all'esperienza comune: infatti, l'esperienza comune conferma che il valore del bene decresce in relazione al differimento nel tempo del suo sfruttamento (il valore dell'area edificabile solo inserita in PRG decresce se è possibile iniziare a costruire -in via previsionale- dopo 4/5 anni).

Per graduare più correttamente il valore di un area inserita in un comparto occorre prendere in considerazione, non tanto il valore a mq., quanto piuttosto il valore della proprietà, e quindi successivamente risalire a ritroso per individuare il valore a mq (valore che poi costituirà guida per il contribuente e guida per l'ufficio Tributi) (nell'ultima colonna si è riportata anche l'ICI annua).

ILLUSTRAZIONE PER ZONA RESIDENZIALE-CENTRO

	Superficie	Valore dell'intera proprietà	Valore al mq	ICI ANNUA
FASE 1 Area inserita solo in PRG	1.000 mq (in proprietà al contribuente)	€85.800 (come da tabella vigente)	<i>calcolato sulla superficie territoriale</i> 85.800€: 1.000 mq = 85,8 €/mq	€549
FASE 2 Area inserita in uno Strumento attuativo approvato	1.000 mq (in proprietà al contribuente) ma solo 700 mq edificabili (considerata, a titolo di esempio, una percentuale pari al 30% da cedere relativamente alle opere di urbanizzazione e/o altro)	€94.500	<i>calcolato sulla superficie territoriale</i> 94.500 €: 1.000 mq = 94,5 €/mq <i>oppure</i> <i>calcolato sulla superficie fondiaria</i> 94.500 €: 700 mq = 135,00 €/mq	€605
FASE 3 Lotto dotato di opere di urbanizzazione primaria (anche senza collaudo) o comunque dotato di permesso a costruire	700 mq	€109.200 (come da tabella vigente)	<i>calcolato sulla superficie fondiaria</i> 109.200 €: 700 mq = 156 €/mq	€698

ILLUSTRAZIONE PER ZONA ARTIGIANALE-FRAZIONI

	Superficie	Valore dell'intera proprietà	Valore al mq	ICI ANNUA
FASE 1 Area inserita solo in PRG	1.000 mq (in proprietà al contribuente)	€78.000 (come da tabella vigente)	<i>calcolato sulla superficie territoriale</i> 78.000 €: 1.000 mq = 78 €/mq	€499
FASE 2 Area inserita in uno Strumento attuativo approvato	1.000 mq (in proprietà al contribuente) ma solo 700 mq edificabili (considerata, a titolo di esempio, una percentuale pari al 30% da cedere relativamente alle opere di urbanizzazione e/o altro)	€82.810	<i>calcolato sulla superficie territoriale</i> 82.810 €: 1.000 mq = 82,81 €/mq <i>oppure</i> <i>calcolato sulla superficie fondiaria</i> 82.810 €: 700 mq = 118,30 €/mq	€530
FASE 3 Lotto dotato di opere di urbanizzazione primaria (anche senza collaudo) o comunque dotato di permesso di costruire	700 mq	€91.000	<i>calcolato sulla superficie fondiaria</i> 91.000(*) €: 700 mq = 130,00 €/mq (* se si applicasse il valore della tabella vigente di € 110,50, il lotto avrebbe un valore di 77.000 (cioè un valore inferiore della FASE 1).	€582

Descritte le suesposte illustrazioni, si rendono -quindi- necessarie le seguenti innovazioni nella Tabella attualmente vigente:

- Soppressione della bipartizione AREE NON URBANIZZATE - AREE URBANIZZATE e introduzione della tripartizione temporale:
 - FASE 1: AREE INSERITE SOLO IN PRG ADOTTATO**
 - FASE 2: AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO**
 - FASE 3: AREE DOTATE DI OPERE DI URB. PRIM. (anche senza collaudo) O COMUNQUE CON PERMESSO DI COSTRUIRE SUL SINGOLO LOTTO**
- Lieve aumento di alcuni valori, relativamente alle zone industriali, per rendere coerente la tabella nelle varie fasi temporali distinte.
- Determinare (con una prescrizione avente natura interpretativa e quindi applicabile anche per il passato) che:
 - nella **FASE 1** la superficie da considerare è la superficie **territoriale**
 - nella **FASE 2** la superficie da considerare è la superficie **fondiaria**
 - nella **FASE 3** la superficie da considerare è la superficie **fondiaria**

II°: La disciplina particolaristica data a due comparti edificatori determinati

La tabella attualmente vigente, oltre a disciplinare in astratto i valori per l'intero territorio di Brendola, riporta 2 ulteriori "sottotabelle" che contengono i valori riferiti a due particolari e ben identificati comparti edificatori (comparto "Giolitti" e comparto "Molinetto") che si è ritenuto di disciplinare in maniera diversificata per le particolari caratteristiche di ognuno.

Ai suddetti 2 ambiti, con precedente deliberazione di C.C. n.28 del 23.03.2006, era stata applicata la seguente disciplina "ICI" :

- **Brendola centro - Località "Molinetto"** – comparto n°1: aree soggette ad approvazione di strumento attuativo – Euro 27,00 al mq di superficie territoriale;
- **Brendola Località Pedocchio** – *zona produttiva racchiusa tra via Giolitti, la ss. 500 e l'insediamento produttivo esistente di via Mazzini*: aree inedificate e non rientranti in piani di lottizzazione già approvati – Euro 27,00 al mq di superficie territoriale;

Suddetta disciplina aveva trovato la sua ragion d'essere in queste motivazioni, estratte dalla medesima delibera:

Brendola centro - Località "Molinetto" – comparto n°1.

Trattasi di zona classificata C/2 residenziale di espansione, soggetta ad approvazione di strumento attuativo. L'area in oggetto, adiacente alla strada provinciale di ingresso al centro abitato, pur essendo di facile accessibilità e completamente pianeggiante, a fronte di una edificabilità rilevante, è posta nel raggio di rispetto (conseguente dalle disposizioni dettate dall'articolo 6 della legge Regionale n. 24 del 05.03.1985) di metri 300 da un allevamento avicolo, già realizzato e preesistente al P.R.G. e non potrà essere utilizzata sino allo smantellamento di tale impianto, giusta Deliberazione della G.R.V. n. 831 del 11.03.2005.

La presenza di tale vincolo temporaneo, precisato che non fa decadere il presupposto impositivo, incide negativamente sul valore di mercato delle aree ricomprese in tale ambito di intervento.

Rispetto ai valori di riferimento individuati nella precedente delibera il valore da attribuire all'area ai fini dell'imposta comunale sugli immobili si stima in Euro 27,00 al mq di superficie territoriale.

Brendola località Pedocchio – zona produttiva racchiusa tra via Giolitti, la ss. 500 e l'insediamento produttivo esistente di via Mazzini.

Trattasi di zona classificata D1 destinata a insediamenti di industrie, artigianato di servizio e di produzione, magazzini e attività commerciali. Visti i vincoli imposti in sede di variante del P.R.G., tra i quali è opportuno ricordare che:

- L'urbanizzazione dell'area in oggetto deve avvenire per stralci funzionali mediante intervento convenzionato con Consorzi o Società di imprese localizzate in Brendola o trasferite per insufficienza di spazi;
- Tali imprese dovranno impegnarsi, nei successivi dieci anni, a non cedere e a non locare gli immobili realizzati in virtù di tale intervento convenzionato, salvo deroga dell'Amministrazione Comunale;

Considerato che per la porzione di area non rientrante nei piani di lottizzazione già approvati non è possibile prevedere quando si potrà realizzare un altro stralcio funzionale, e che il valore di riferimento attribuito all'area ai fini dell'imposta comunale sugli immobili è stimato in Euro 27,00 al mq di superficie territoriale.

Premesso ciò, si da atto che con Deliberazione di C.C. n. 10 del giorno 24.01.2008 è stato approvato il Piano di Lottizzazione "Giolitti".

Nel dettaglio, nel comparto "Località Pedocchio", è stato approvato il PDL relativo ad un primo stralcio (lato Via Giolitti): in conseguenza a ciò, il valore della FASE 2 per il comparto "Pedocchio" viene fissato in Euro 63,00 (calcolato sulla superficie fondiaria): questo valore è congruamente derivato dai prezzi medi rilevati nelle compravendite già effettuate, dalle perizie asseverate nonché da accertamenti condotti dall'Agenzia delle Entrate.

Non appena completate le opere di urbanizzazione primaria e/o rilasciato il permesso ad edificare, in coincidenza con la caduta del vincolo di inalienabilità e la libera commerciabilità del bene, la disciplina ICI-Aree edificabile tornerà ad essere quella generale.

Nel comparto cosiddetto Molinetto 1, occorre ricordare le chiare prescrizioni regionali:

(Delib. Giunta Regionale 371/2004

“Si condivide la proposta subordinando la redazione dello strumento attuativo e l’edificazione dell’area alla rimozione dell’allevamento presente a sud, precedentemente citato. Tale subordinazione risulta prescrittiva e vincolante.”

Delib. Giunta Regionale 831/2005:

“Si condivide per il recepimento della parte riguardante la tempistica dell’intervento solo dopo la dismissione dell’allevamento esistente”.

E’ ovvio che, per tale comparto (Molinetto 1), si conferma il valore di 27 €/mq già vigente; con la precisazione che, non appena sarà approvato il relativo strumento di pianificazione attuativa, la disciplina ICI-Aree edificabili tornerà ad essere quella generale.

Il tutto viene riassunto nella seguente cosiddetta *sottotabella*:

	FASE 1	FASE 2	FASE 3
Molinetto 1 <i>C/2 residenziale di espansione</i>	€27,00/mq	tabella generale	tabella generale
Zona Produttiva in Località Pidocchio <i>D/1 industriale</i>	€27,00/mq	€63,00/mq (sulla superficie Fondiaria)	tabella generale

Tutto ciò premesso;

Richiamato l’art.5 della Legge 504/1992 istitutiva dell’ICI che al comma 5 testualmente recita: *“Per le aree fabbricabili 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 territorio necessari per la costruzione,*
- *ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;*

Richiamato, ancora, l’art.59 del D.Lgs.446/1997 sulla potestà regolamentare dei Comuni in materia di ICI che al comma 1 lettera g) prevede: *“Con regolamento i Comuni possono 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 allo scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso”;*

Ricordate le istruzioni della circolare del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 per le quali: *“la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso 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 nel regolamento comunale. Deve quindi rimanere ferma la regola secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà fra l’altro che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito dal regolamento ed il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l’accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e quindi può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento”;*

Richiamata, per ulteriore chiarimento, anche la Circolare Ministeriale n. 120 del 27.5.99 secondo la quale: *“Il comune potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento, il valore delle aree edificabili al solo effetto, però, dell’autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento”;*

Acquisito il parere favorevole del competente Responsabile del servizio;

Con voti favorevoli n. 9 (su n. 12 presenti in aula) (Dal Monte Mario, Zerbato Roberto, Lunardi Giuseppe, Zuccon Raffaele, Pellizzari Elena, Castegnaro Mario, Farinon Corrado, Rizzo Thomas e Nicolato Gianni) e n. 3 astenuti (Beltrame Bruno, Meneghello Stefano, Ghiotto Vittorio);

DELIBERA

- 1) Di dare atto che la premessa è parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di sopprimere la bipartizione AREE NON URBANIZZATE e AREE URBANIZZATE e di introdurre la seguente tripartizione:

FASE 1: AREE INSERITE SOLO IN PRG ADOTTATO

FASE 2: AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO

**FASE 3: AREE DOTATE DI OPERE DI URB. PRIM. (anche senza collaudo) O
COMUNQUE CON PERMESSO DI COSTRUIRE SUL SINGOLO LOTTO**

- 3) Di determinare (con una prescrizione avente natura interpretativa e quindi applicabile anche per il passato) che:
nella **FASE 1** la superficie da considerare è la superficie **territoriale**
nella **FASE 2** la superficie da considerare è la superficie **fondiarìa**
nella **FASE 3** la superficie da considerare è la superficie **fondiarìa**
- 4) Di approvare, conseguentemente, i valori inseriti nella tabella in **Allegato 1** costituente parte integrante e sostanziale della presente.

Allegato 1 alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del.08.02.2008

TABELLA VALORE MINIMO AREE EDIFICABILI

1	2	3	4	5	6						
					VALORE BASE		VALORE MINIMO		VALORE MASSIMO		
					CAPOLUOGO	FRAZIONI	CAPOLUOGO	FRAZIONI	CAPOLUOGO	FRAZIONI	
ZTO	INDICE DI EDIFICABILITA'/COEFF.	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI LOTTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)							
A	<1 ≥1≤2 >2	1,10 1,40 1,50	0	0,23	0,5	€ 60,00	€ 55,00	€ 66,00	€ 60,50	€ 120,00	€ 110,00
E4											
B	<1 ≥1≤2 >2	1,10 1,40 1,50	0	0,23	0,5	€ 72,00	€ 67,00	€ 79,20	€ 73,70	€ 144,00	€ 134,00
C	<1 ≥1≤2 >2	1,10 1,40 1,50	0	0,23	0,5	€ 78,00	€ 73,00	€ 85,80	€ 80,30	€ 156,00	€ 146,00
D2 c/d		1,30	0	0,62	0,8	€ 76,00	€ 71,00	€ 98,80	€ 92,30	€ 159,60	€ 149,10
D1		1,20	0	0,62	0,8	€ 68,00	€ 65,00	€ 81,60	€ 78,00	€ 136,00	€ 130,00

Nota 1 - il valore di riferimento si applica alla superficie Territoriale;

Nota 2 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Nota 3 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Il valore base colonna 6), distinto per capoluogo e frazioni, va moltiplicato con la sommatoria dei coefficienti delle colonne 2 – 3 – 4 – 5.

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)
Aree in località "Molinetto" comparto 1	€27,00/mq	tabella generale	tabella generale
Zona produttiva in località Pedocchio D/1 industriale	€27,00/mq	€63,00/mq	tabella generale

Art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 – Pareri favorevoli.

Parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO *GRAZIOTTO ALESSANDRO*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
DAL MONTE MARIO

Il Segretario Comunale
ALESSI DANIELA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art.124 D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, che la presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo pretorio per quindici giorni dal 19-02-008

Il Segretario Comunale
ALESSI DANIELA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica che la suesesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata, nelle forme di legge, all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa **E' DIVENUTA ESECUTIVA**, ai sensi del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267, il giorno

Brendola, li 29-02-008

Il Segretario Comunale
ALESSI DANIELA