Comune di ROCCA SAN GIOVANNI

66020 Provincia di CHIETI

Copia conforme all'originale

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 74 del 27-12-2011

OGGETTO: VALORI UNITARI AI FINI I.C.I. (I.M.U.) DEI TERRENI RICADENTI NELLE DIVERSE ZONE DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO VIGENTE.

L'anno duemilaundici il giorno ventisette del mese di dicembre, alle ore 20:15, presso questa sede municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

DI RITO GIOVANNI ENZO	SINDACO	P
DE PALMA CAMILLO GUIDO	VICE SINDACO	A
CARAVAGGIO MAURO	ASSESSORE	P
MARTELLI DOMENICO	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 1.
Assume la presidenza il Signor DI RITO GIOVANNI ENZO, in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE dott.ssa GIANCRISTOFARO DANIELA.
Il SINDACO, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

VISTA l'allegata proposta relativa all'oggetto suindicato corredata dal parere in merito alla regolarità tecnica dal competente funzionario del Comune ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi in modo palese

D E L I B E R A

- di adottare e far proprio il provvedimento risultante dall'allegata proposta, recependola integralmente in tutte le sue parti;

– di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DI RITO GIOVANNI ENZO	F.to dott.ssa GIANCRISTOFARO DANIELA

Il sottoscritto segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata nel sito web istituzionale del Comune accessibile al pubblico, il giorno 28-02-2012 per rimanervi quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. L.vo 18 agosto 2000, n. 267) registrata al numero 142;

- E' stata comunicata con nota n. 1125 del 28-02-2012, ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio comunale on-line (art. 125 D.L.vo 18.8.2000, n. 267;
- Dichiarata immediatamente eseguibile. (art. 134, 4°comma del D.L.vo 267/2000).

Il SEGRETARIO COMUNALE

Rocca San Giovanni, lì 28-02-2012

F.to Dott.ssa GIANCRISTOFARO DANIELA

E' copia conforme all'originale
Rocca San Giovanni, lì 28-02-2012

Il Segretario Comunale
Dott.ssa GIANCRISTOFARO DANIELA

La presente deliberazione:

E' divenuta esecutiva il giorno: 25-03-2012

- Decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione. (art. 124, comma 3, del D.L.vo 267/2000).

Il SEGRETARIO COMUNALE

Rocca San Giovanni, lì 25-03-2012

F.to GIANCRISTOFARO DANIELA

E' copia conforme all'originale
Rocca San Giovanni, lì 28-02-2012

Il Segretario Comunale
Dott.ssa GIANCRISTOFARO DANIELA

Comune di ROCCA SAN GIOVANNI
66020 Provincia di CHIETI

Tel. 0872 607033 – 60121 – 60630 - 620092 Fax 0872 620247

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N.72 DEL 27-12-2011

Settore: EDILIZIA-URBANIST.

Oggetto: VALORI UNITARI AI FINI I.C.I. (I.M.U.) DEI TERRENI RICADENTI NELLE DIVERSE ZONE DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO VIGENTE.

PARERE: **Favorevole** in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA - III SETT**

Data: **27-12-2011**

Il Responsabile del servizio
IEZZI EGIDIO

IL SOTTOSCRITTO

PREMESSO CHE il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n°504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, all'art. 1, comma 2, dispone che presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;

CHE ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del predetto decreto, il valore per l'applicazione dell'ICI sulle are fabbricabili è costituito dal *"valore venale in comune commercio al 1°gennaio dell'anno d'imposizione"*;

DATO ATTO CHE ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, comma 1 lett.B) D. Lgs. 504/1992 e 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, convertito con modifiche dalla Legge 4 agosto 2006 n°248 *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune"*, indipendentemente dalla sua definitiva approvazione o dall'adozione di strumenti attuativi;

CONSIDERATO CHE l'Amministrazione Comunale con delibera commissariale n. 1 del 19.01.2010 ha adottato il nuovo Piano Regolatore Esecutivo, successivamente approvato definitivamente con ulteriore deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 17.02.2011;

DATO ALTRESI' ATTO CHE, a diversi terreni è stata attribuita la natura di area fabbricabile, i terreni resi edificabili assumono l'imponibilità agli effetti dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), attribuendo quale base imponibile il valore 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;

ATTESO CHE il D. Lgs. n°446 del 1997 nel disciplinare la potestà regolamentare dei comuni in materia di imposta comunale sugli immobili, prevede all'art. 59, comma 1, lettera g) che i Comuni possano 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

DATO ATTO CHE la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree edificabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

RICHIAMATO, il vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili;

DATO ATTO CHE per la "*Determinazione del valore delle nuove aree edificabili in seguito all'adozione del Piano regolatore Esecutivo di cui alla deliberazione Commisariale n.1 del 19/01/2010"*, è stato demandato all'ufficio tecnico comunale l'elaborazione di un apposito studio ;

ATTESO CHE l'art. 31, comma 20, della legge finanziaria n°289/2002 (Legge finanziaria per l'anno 2003) che dispone: *" I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabili, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente";*

RITENUTO necessario, al fine di facilitare il contribuente nell'individuazione della base imponibile ICI per le aree fabbricabili, redigere un documento contenente le linee guida ed i criteri per l'applicazione dei valori edificabili, riassumendo nello stesso la normativa nazionale e comunale, le circolari e risoluzioni ministeriali inerenti all'argomento che sarà consultabile sul sito comunale e messo a disposizione dell'utenza in Ufficio;

RIBADITO CHE l'art. 2, comma 1 lett. b) del D.Lgs. 504/92 definisce come segue le aree fabbricabili: *"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"*;

VISTO l'art. 9 comma 1 del D. Lgs 504/92 per il quale sono considerati, tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati che risultino essere coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loto attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo–pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

VISTI gli articoli 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n°203 del 30.09.2005, convertito in legge n°248 del 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto Legge "Visco-Bersani" n°223 del 4 Luglio 2006, convertito con modificazione dalla legge 4 agosto 2006 n°248, interpretano il comma 1, lett. b) art. 2 del D.Lvo 504/92 che precisa: *"un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dell'adozione di strumenti attuativi dello stesso";*

DATO ATTO CHE durante il periodo di operatività delle norme di salvaguardia le aree aventi destinazione edificabile secondo il precedente strumento urbanistico, se destinate ad edificabilità anche con il nuovo PRE, il rispettivo valore ha avuto una utile e significativa valenza sul mercato immobiliare potendosi confrontare i due regimi normativi con prevalenza delle norme più restrittive;

CHE, invece, le aree di nuova edificazione secondo il nuovo PRE, laddove il regime urbanistico previgente prevedeva la inedificabilità, la possibilità edificatoria è subordinata alla effettiva approvazione dello strumento urbanistico subordinando il corrispondente pieno valore venale solo al momento della definitiva approvazione del PRE;

RITENUTO OPPORTUNO solo per tale tipologia di aree di nuova edificabilità, ma differita alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico, trattandosi quindi di aree

collocate in posizione di attesa sul mercato, prevedere un abbattimento del corrispondente valore venale nella misura di un mezzo, per il periodo precedente all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Rocca San Giovanni ed a partire dalla sua adozione;

RITENUTO di conseguenza congruo il criterio di riduzione parziale del valore venale e meritevole di accoglimento per le motivazioni suddette che trova ogni utile motivazione e riscontro di basso impatto sociale;

EVIDENZIATO CHE l'obbligo di pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, relativa gli anni precedenti la comunicazione, permane in quanto l'adozione del P.R.E. è già resa nota nelle forme previste dalle norme che regolano la materia urbanistica (pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione); in tal senso si è espressa recentemente anche la Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, con sentenza n°15558 del 02/07/2009;

CHE la mancata comunicazione, prevista dalla legge n°289 del 2002, potrebbe comunque aver indotto il contribuente in comportamenti erronei ed omissivi, per i quali, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della legge n°212 del 2000 (Statuto dei diritti del Contribuente), non possono essere applicate le sanzioni tributarie previste. Circostanza confermata dal parere del Ministero delle Finanze – Direzione Federalismo Fiscale- prot. 16506 del 16/07/2010;

PRESO ATTO pertanto che, per l'anno 2011, ai contribuenti ICI proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree edificabili modificate in seguito all'adozione del nuovo P.R.E., che non hanno ricevuto la comunicazione ex legge 289/2002, non saranno applicate le sanzioni nel caso di pagamento dell'ICI delle sole aree fabbricabili, così come disciplinato anche dalla vigente normativa tributaria (artt. 3-5-6, D. Lgs. 472/1997), fermo restando l'obbligo al pagamento del tributo ICI;

STABILITO CHE solo per i contribuenti ICI proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRE, qualora non dovessero ricevere alcuna comunicazione ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge n°289 del 27/12/2002 da parte dell'Amministrazione Comunale e non abbiano corrisposto la relativa imposta ICI delle sole aree edificabili, non saranno applicate le sanzioni nel caso di recupero ICI per tutte le annualità precedenti alla data della notifica dell'avviso di accertamento;

VISTA la proposta "*Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili secondo il PRE adottato, ai fini del calcolo dell'imposta ICI"* in seguito all'adozione del Piano Regolatore Esecutivo di cui alla delibera n. 1 del 19.01.2010, redatta dall'Ufficio Tecnico costituita dalla tabella riassuntiva dei valori determinati;

VISTO il Decreto Legislativo 18-8-2000 n°267;

VISTO il Regolamento di contabilità comunale e lo Statuto comunale

PROPONE

1) **DI CONSIDERARE** le premesse alla presente proposta di delibera parte integrante e sostanziale della stessa;

2) **DI APPROVARE** la proposta di "*Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili secondo il PRE adottato, ai fini del calcolo dell'imposta ICI"* in seguito all'adozione del Piano Regolatore Esecutivo di cui alla delibera n.1 del 19.01.2010, costituita dalla tabella riassuntiva dei valori determinati **(ALLEGATO A)**;

3) **DI STABILIRE PERTANTO CHE**, per l'anno 2011 ai contribuenti ICI, proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRE, che non hanno ricevuto la comunicazione ex legge 289/2002, non saranno applicate le sanzioni nel caso di pagamento dell'ICI delle sole aree fabbricabili, così come disciplinato dalla vigente normativa tributaria (artt. 3-5-6, D. Lgs. 472/1997 e dall'art. 10 - comma 2 - della legge n°212 del 2000 (Statuto dei diritti del Contribuente). Circostanza confermata dal parere del Ministero delle Finanze – Direzione Federalismo Fiscale - prot. 16506 del 16/07/2010;

4) **DI STABILIRE CHE** solo per i contribuenti ICI proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRE, qualora non dovessero ricevere alcuna comunicazione ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge. 289 del 27/12/2002 da parte dell'Amministrazione Comunale e non abbiano corrisposto la relativa imposta ICI delle sole aree edificabili, non saranno applicate le sanzioni nel caso di recupero ICI per tutte le annualità precedenti alla data della notifica dell'avviso di accertamento.

5) **DI STABILIRE ALTRESI' CHE**, per il periodo intercorrente tra la adozione e l'approvazione definitiva del PRE (anno 2011), il valore venale individuato nella Relazione di stima deve essere ridotto di un mezzo, agli effetti del pagamento ICI, in quanto non può essere considerato nella sua interezza mancando ancora il presupposto giuridico alla definitiva edificabilità;

6) **DI APPROVARE** le allegate linee guida e criteri per l'applicazione dei valori aree edificabili ai fini ICI, documento che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale **(ALLEGATO B).-**

ALLEGATO A
VALORI UNITARI AI FINI ICI

ZONA A) Località SANTA CALCAGNA - Località SCALZINO – Località STERPARI;

Art.16 - Zona B3 Completamento Residenziale-Turistico Nelle Contrade.....a mq. €. 22,00
Art.17 - Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale.....a mq. €. 20,00
Art.19 - Zona D1 Artigianale di Completamento.....a mq. €. 35,00
Art.21 - Zòna D3 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Completamento….....a mq. €. 35,00
Art.23 - Zona D5 Commerciale Residenziale di completamento.....a mq. €. 35,00
Art.24 - Zona D6 Espositiva-Commerciale-Ricettiva di Espansione.....a mq. €. 15,00
Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo
Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo
Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00
Art.34 - Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche..... mq. €. 5,00
Art.35 - Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....a mq. €. 5,00
Art.37 - Zona F5 Parcheggio.....a mq. €. 5,00
Art.38 - Zona F6 Attività Circensi.....a mq. €. 10,00
Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo
Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ZONA B) Località NOVELLA II^ - Località SAN GIACOMO - Località CENCIONI- Località BOCACHE-Località PUNCICHITTI

Art.16 - Zona B3 Completamento Residenziale -Turistico nelle Contrade.....a mq. €. 20,00
Art.17 - Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale.....a mq. €. 15,00
Art.20 - Zona D2 Artigianale di Espansione .....a mq. €. 10,00
Art.22 - Zona D4 Cantina Sociale.....a mq. €. 15,00

Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo

Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00

Art.35 - Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....a mq. €. 5,00

Art.37 - Zona F5 Pareheggio.....a mq. € 5,00

Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.41 - Zona G3 Emergenze architettoniche e verde di pertinenza..... a mq. € 5,00

Art.44 - Zona G6 Recupero Detrattori ambientali.....a mq. €. 10,00

Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ZONA C) <u>Località STERPARI DEL GARDA - Località MONTEGRANARO – Località FELLUCA;</u>

Art.16 - Zona B3 Completamento Residenziale-Turistico Nelle Contrade..... a mq. €. 20,00

Art.17 - Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale.....a mq. €. 20,00

Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo

Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00

Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ZONA D) <u>Località MORTELLETE - Località PERAZZA -Località PIANA DELLA ROCCA;</u>

Art.14 - Zona Bl Completamento dei Nuclei Originari.....a mq. €. 32,00

Art.16 - Zona B3 Completamento Residenziale-Turistico Nelle Contrade.....a mq. €. 30,00

Art.lGbis - Zona B4 Completamento PEEP.....a mq. €. 15,00

Art.17 - Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale.....a mq. €. 20,00

Art.22 - Zona D4 Cantina Sociale.....a mq. €. 15,00

Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo

Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00

Art.34 - Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche.....a mq. €. 5,00

Art.35 - Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....a mq. €. 5,00

Art.37 - Zona F5 Parcheggio.....a mq. €. 5,00

Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.45 - Zona G7 Area Cimiteriale.....Valore Agricolo

Art.46 - Zona G8 di Rispetto Cimiteriale.....Valore Agricolo

Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ZONA E) <u>Località CODACCHIE- Località PIANO F'AVARO - Località VETICHE – Località VIOLA;</u>

Art.16 - Zona B3 Completamento Residenziale -Turistico Nelle Contrade.....a mq. €. 20,00

Art.17 - Zona C1 Nuova Urbanizzazione Residenziale.....a mq. €. 18,00

Art.18 - Zona C2 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico.....a mq. €. 10,00

Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo

Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00

Art.34 - Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche.....a mq. €. 5,00

Art.35 - Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....a mq. €. 5,00

Art.36 - Zona F4 Attrezzature Scolastiche.....a mq. €. 5,00

Art.37 - Zona F5 Pareheggio.....a mq. €. 5,00

Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ZONA F) <u>Località VALLEVO'- Località FOCE- Località CAVALLUCCIO</u>

Art.15 - Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico (in Area PAI verde) .....a mq. €. 40,00

- Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico (in Area PAI gialla) .....a mq. €. 15,00
- Zona B2 Completamento d'Interesse Turistico (in Area PAI rossa)... Valore Agricolo

Art.18 - Zona C2 Nuova Urbanizzazione d'Interesse Turistico.....a mq. €. 10,00

Art.29 - Zona El Agricola Normale.....Valore Agricolo

Art.30 - Zona E2 Agricola di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.33 - Zona F1 Verde Pubblico Attrezzato .....a mq. €. 5,00

Art.34 - Zona F2 Attrezzature Sportive Pubbliche.....a mq. €. 5,00

Art.35 - Zona F3 Attrezzature di Interesse Generale.....a mq. €. 5,00

Art.37 - Zona F5 Parcheggio.....a mq. €. 5,00

Art.39 - Zona G1 Fascia Costiera ad Elevato Valore Ambientale.....a mq. €. 5,00

Art.40 - Zona G2 Verde di Rispetto.....Valore Agricolo

Art.42 - Zona G4 Campeggio Attrezzato Esistente.....a mq. €. 10,00

Art.43 - Zona G5 Area Attrezzata di Interesse Turistico Sovraterritoriale.....a mq. €. 10,00

Art.47 - Riserva Regionale "Grotta delle Farfalle" - Sito SIC.....Valore Agricolo

ALLEGATO B
LINEE GUIDA E CRITERI PER APPLICAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI ICI-2011

PREMESSA:

I criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini ICI, oggetto del presente documento, sono desunti dal Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n°504, da circolari e risoluzioni ministeriali, nonché da leggi sull'urbanistica. I criteri in questione hanno lo scopo di facilitare il contribuente nell'individuazione della base imponibile ICI.

Tali valori hanno la funzione di limitare il potere di accertamento ICI del Comune escludendo la potestà di accertamento nel caso in cui il soggetto passivo spontaneamente dichiari e provveda al versamento per una base imponibile che raggiunga la cifra attesa dal Comune. Resta inteso, peraltro, che ove il privato non dichiari almeno il valore pubblicato, all'ente impositore rimane la facoltà di accertare importi anche superiori a quelli deliberati, purché dia conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che hanno indotto lo scostamento. Ugualmente, i contribuenti che dovessero ritenere eccessiva la cifra accertata dal Comune, possono sempre dimostrare la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che inducono ad una valutazione più moderata del bene in oggetto. In altri termini, la deliberazione di specie non ha e non può avere la funzione di fissare d'imperio il valore delle aree edificabili, per la duplice evidente ragione che tanto provvede il mercato con l'incontro della domanda e dell'offerta e che una simile prospettazione si scontrerebbe anche con i limiti e le clausole regolamentari, che, ai sensi dell'art. 52 del D. LGS. 446/97, non possono incidere sulla fattispecie imponibile.

REQUISITI:

Per area edificabile si intende l'area 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 o in base alla possibilità effettiva di edificazione determinate secondo i criteri previsti per il calcolo di espropriazione per pubblica utilità.

Per le aree edificabili l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) è dovuta sulla base del valore venale in comune commercio al 1°gennaio di ogni anno di imposta, tenendo conto della zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Come previsto dalle norme vigenti, per ridurre l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale ha determinato, per zone omogenee, i valori minimi delle aree fabbricabili situate nel territorio del Comune con D.G. n……. del ……,

Con efficacia 1 gennaio 2011, in seguito all'adozione del nuovo Piano Regolatore Esecutivo con Delibera Commissariale n.1 del 19/01/2010, le aree edificabili sono soggette all'imposta comunale sugli immobili secondo le classificazioni intervenute.

DENUNCIA E VERSAMENTI

I proprietari o titolari di altro diritto reale su aree edificabili sono tenuti al versamento e alla denuncia ICI.

Oltre alla tipologia di area posseduta e superficie utile, quota e periodo di possesso, devono anche verificare la tipologia dell'area risultante dalla tabella dei valori medi venali per zone omogenee approvata dalla Giunta Comunale.

Il valore medio venale dell'area edificabile di ogni contribuente (base imponibile per il calcolo dell'imposta), si ottiene moltiplicando i mq. di superficie utile posseduta per il valore al mq. risultante dalla tabella distinto per tipologia di area.

Per il periodo intercorrente tra la adozione e l'approvazione definitiva del PRE (anno 2011), il valore individuato nella relazione di stima deve essere ridotto di un mezzo, agli effetti del pagamento ICI, in quanto non può essere considerato nella sua interezza mancando ancora il presupposto giuridico alla edificabilità.

I contribuenti ICI proprietari di terreni agricoli, divenuti edificabili, e proprietari di aree già edificabili ora modificate dall'adozione del nuovo PRG, qualora non dovessero ricevere alcuna comunicazione ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge. 289 del 27/12/2002 da parte dell'Amministrazione Comunale e non abbiano corrisposto la relativa imposta ICI delle sole aree edificabili per il 2011, non saranno applicate le sanzioni nel caso di versamento ICI per tutte le annualità precedenti alla data della notifica dell'avviso di accertamento.

L'aliquota ICI 2011 da applicare per il calcolo del tributo per l'area edificabile è la seguente: 5,50 per mille *(aliquota ordinaria);*

La tabella dei valori medi venali ai fini dell'ICI, per zone omogenee, delle aree edificabili in base al P.R.G. vigente, è a disposizione presso, l'ufficio Tecnico e sul sito del Comune di Rocca San Giovanni;

Specifiche sulla documentazione

La somma complessivamente da versare a titolo di ICI deve essere arrotondata all'euro, per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo;

Non si provvede a rimborso di imposta versata in base a dichiarazioni di valore di aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla Giunta Comunale con la tabella dei valori medi venali.

Scadenze versamenti sabato, domenica

Ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D.L. 31.5.1994, n°330, convertito con modificazioni nella Legge 27.7.1994, n°473, il pagamento di ritenute alla fonte, di imposte, di tasse e contributi erariali, regionali e locali il cui termine cade di sabato o di giorno festivo è considerato tempestivo se effettuato il primo giorno lavorativo successivo.

ALTRE SPECIFICHE O INFORMAZIONI:

I contribuenti possono chiedere al competente Settore Assetto e Gestione del Territorio del Comune il certificato di destinazione urbanistica dell'area di cui sono titolari.

Ulteriori informazioni in materia di aree edificabili*:*

· Le denunce e i versamenti ai fini ICI per le aree edificabili da vigente P.RE, conformi ai valori definiti dall'Amministrazione comunale non daranno luogo ad accertamento, così come stabilito dal Regolamento Comunale ICI all'art…….. 14 punto 9 (C.S. n°50 del 27/02/2001).

· Sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sui quali persistono le attività indicate dall'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504/1992: agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura e allevamento di animali. In questo caso, il contribuente deve autocertificare all'Ufficio Tributi il possesso dei requisiti e i precisi riferimenti ai documenti di provenienza.

· Non sono considerate fabbricabili le aree sulle quali gravano vincoli che non consentono l'edificabilità, sia nel caso che vincoli siano previsti dallo stesso strumento urbanistico (aree destinate a verde, aree soggetti a vincolo paesaggistico, sedi stradali) sia che essi derivino da convenzioni private.

· Per area di pertinenza di fabbricato si intende l'area che nel catasto dei fabbricati risulta asservita al medesimo fabbricato ed unitamente accatastata ad esso *(graffata*), ai fini pratici il contribuente che eccepirà in tal senso in merito ad un'area oggetto di verifica dovrà dare dimostrazione di quanto sostenuto con idonea documentazione. A questo proposito si ritiene che qualora l'area pertinenziale sia potenzialmente edificabile in base agli strumenti urbanistici, non abbia autonoma rilevanza impositiva sino all'eventuale inizio dei lavori di costruzione o di ampliamento del fabbricato.

· In caso di utilizzo edificatorio dell’area, sino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero se antecedente alla data in cui il fabbricato è antecedente utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell’area, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera. *(art.14 punto 6. del Regolamento comunale ICI)*……

· In caso di demolizione di fabbricato e ricostruzione dello stesso sull’area di risulta, oppure nel caso di recupero edilizio effettuato ai sensi dell''art. 31, comma 1, lettere c), d), e) della Legge 5.8.1978, n°457 *(vedere anche l'art. 3 del D.P.R. n°380 del 2001, come aggiornato dal D.Lgs. n°301 del 2002),* sino alla data di ultimazione dei lavori di ricostruzione o di recupero edilizio, ovvero, se antecedente, sino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, la base imponibile è data dal solo valore dell’area.

· Non possono ritenersi edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici, quali vincoli cimiteriali, rispetto dell’abitato, rispetto di grande attrezzature, parco privato, rispetto dei corsi d’acqua, tutela dei corsi d’acqua, vincoli paesaggistici, servitù militari ecc.

Informazioni dell'ufficio competente

Area Servizi Finanziari - Ufficio Tributi:

· Orari di apertura dell'Ufficio Tributi: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.30 alle 12.30; · Indirizzo: Piazza degli Eroi n. 14 CAP 66020 ROCCA SAN GIOVANNI (CH)

· Telefono: 0872/620092 – Fax 0872/620247

· E-mail: tributi@comune.roccasangiovanni.ch.it

Il Proponente

Martelli Domenico