

PREMESSO che:

- con il D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992, a decorrere dall'anno 1993, è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) il cui presupposto è, ai sensi del comma 2 dell'art. 1, 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;
- base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al citato comma 2 dell'articolo 1, mentre l'imposta è determinata applicando alla base imponibile l'aliquota vigente nel comune nel cui territorio si trova l'immobile;
- per le aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/92, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- nell'ambito della generale verifica dell'evasione dell'ICI riferita agli anni precedenti, anche in osservanza di specifici disposti normativi e avvalendosi degli strumenti messi a disposizione dalla legislazione vigente, con delibera della G.C. n. 38 del 24.02.2004 era stata approvata, sulla scorta dei parametri di cui all'art. 5, comma 5, del DLgs. del 504/92 e di attendibili valutazioni di stima, una tabella dei valori dei terreni edificabili, relativi alle diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale nell'ambito del Piano regolatore generale vigente, redatta dall'Ufficio Tecnico;
- tale tabella è stata utilizzata dalla Ditta CERIN di Bitonto, incaricata dal Comune, quale base imponibile su cui calcolare l'ICI con riferimento agli anni pregressi, al fine di eseguire le verifiche e predisporre gli atti consequenziali nei riguardi degli eventuali evasori;
- alla fine del 2004, sono stati notificati ai contribuenti una serie di avvisi di accertamento relativi alla evasione totale o parziale nel pagamento dell'ICI per le aree fabbricabili per l'anno 1999, per i quali è stata utilizzata la tabella di cui sopra;

CONSIDERATO che:

- in sede di un preliminare esame di tali avvisi, in contraddittorio con alcuni interessati, sono state sollevate diverse obiezioni in merito alla tassabilità o meno di alcune tipologie di aree edificabili, quali le zone di espansione "C" non ancora lottizzate o le zone "B" di fatto inedificabili, oltre che in merito alla determinazione dei valori dei terreni, eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento agli anni dal 1998 al 2003;
- conseguentemente, questo Comune, al fine di evitare inutili e dispendiosi contenziosi con i contribuenti, con delibera della G.C. n. 21 del 27.01.2005, dava direttiva all'Ufficio Tributi e dall'Ufficio Tecnico, ciascuno per le proprie competenze, al fine di approfondire la problematica dei valori delle aree edificabili e della loro tassabilità effettiva, predisponendo una nuova tabella degli stessi, da prendere in esame per eseguire le opportune rettifiche agli accertamenti notificati;
- l'ufficio tributi ha invitato tutti i contribuenti interessati ad avvalersi dell'istituto dell'accertamento con adesione, previsto dall'art. 13 del Regolamento Comunale

sull'applicazione dell'ICI, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30.10.1998, e del DLgs n. 218/1997, al fine di definire in contraddittorio le problematiche di cui sopra, in regime di sospensione dei termini per l'impugnazione degli avvisi;

- con nota prot. n. 1179 del 15.02.2005, il Responsabile dell'Area Tecnica trasmetteva la propria relazione, integrativa di quella allegata alla precedente delibera n. 39 del 24.02.2004 ed allegata al presente atto, nell'ambito della quale vengono espone le motivazioni, legate al limitato sviluppo edilizio verificatosi nel territorio comunale a partire dagli anni '90 ad oggi, per le quali non è stato riscontrato un apprezzabile aumento dei valori dei terreni edificabili, per le diverse zone omogenee in cui è suddiviso il PRG, dallo stesso tecnico rilevati con riferimento all'anno 1998 fino al 2003 e ritenuti congrui anche per il 2004 e per il 2005;
- nella stessa relazione il Responsabile dell'Area Tecnica dava conto delle problematiche nascenti dall'assoggettamento all'imposta delle zone di tipo "C" (Espansione) per le quali non siano ancora stati approvati i relativi piani attuativi, facendo presente che sarebbe in effetti opportuno prevederne un sensibile abbattimento del valore a fini ICI rispetto a quello determinato per le aree lottizzate (fino al 50%), ovvero ritenerne la non tassabilità quale aree edificabili (essendo le aree agricole esonerate), alla luce di quanto sostenuto nella recente sentenza della Corte di Cassazione n. 16751 del 24.8.2004;
- infine, con riguardo alle zone di tipo "B" (zone di completamento) lo stesso tecnico fa presente che, dalla casistica che si presenta nella normale attività di verifica e di controllo dell'attività edilizia, emerge che non sempre tali zone si possano definire in assoluto edificabili, sia per le limitazioni e le prescrizioni imposte dalle Norme Tecniche di Attuazione annesse al Piano Regolatore Generale che per la consistenza e la posizione di ciascun terreno compreso in tali zone omogenee e che, a suo parere occorre che in tali zone di completamento venga condotto un più approfondito esame sulla effettiva edificabilità di tali terreni attraverso un accertamento, svolto in contraddittorio tra l'ufficio tecnico comunale e i contribuenti, su istanza di parte accompagnata da una relazione di un tecnico abilitato che asseveri la non edificabilità; ciò al fine di mettere nelle condizioni lo stesso ufficio ad operare il controllo altrimenti impossibile;
- pertanto, per tali zone "B" viene proposto, in caso di dimostrazione della parziale inedificabilità dei terreni dovuta alle limitazioni e prescrizioni imposte dalle Norme del Piano Regolatore Generale, e purchè gli stessi siano suscettibili di edificazione in quanto alienabili ed accorpabili con terreni contermini, l'applicazione di una riduzione dei valori di riferimento e quindi dell'imposta fino al 50%, mentre per quelli comunque inedificabili la completa detassazione;

RILEVATO che, effettivamente, sussiste una incertezza normativa circa l'individuazione delle aree edificabili e tassabili ai fini ICI, come evidenziato da alcune discordanti sentenze della Corte di Cassazione in materia di aree di espansione non ancora lottizzate (Cass. N.16751 del 24.8.2004; Cass. N. 21644 del 16.11.2004) ma che appare opportuno, al momento, accedere all'interpretazione giurisprudenziale che ritiene non tassabili come edificabili, ma solo come agricoli (esenti dall'imposta nei comuni montani), i terreni ubicati nelle zone omogenee di tipo "C" (Espansione) per le quali non siano ancora stati approvati i relativi piani attuativi (Sentenza n. 739 del 14.03.2003 della Comm.ne Tributaria Provinciale di Catanzaro Sez. IV), anche allo scopo di evitare inutile contenzioso con i contribuenti con probabile esito negativo;

RITENUTO di dover prendere atto, per il resto della relazione del tecnico comunale, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, con riguardo alla rilevazione dei valori delle

diverse aree omogenee del PRG, riferiti al 1998 e ritenuti congrui sino al periodo di imposta corrente, nonché alle proposte relative alla problematica dei terreni ubicati in zona "B";

VISTA la delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 24.01.2005 relativa al medesimo argomento;

VISTO il D.L.gs n° 267/2000;

DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** della relazione del tecnico comunale, allegata alla presente per formarne parte integrante e sostanziale, con la quale sono stati forniti chiarimenti in merito alla rilevazione dei valori ai fini ICI delle diverse aree omogenee del PRG, riferiti al 1998 e ritenuti congrui sino al periodo di imposta corrente e quindi anche per gli anni dal 1998 al 2005, indicati nella tabella allegata alla stessa relazione;
- 2. DI RETTIFICARE ED INTEGRARE** la delibera della G.C. n. n. 38 del 24.02.2004 prevedendo, per le motivazioni esposte in premessa, la non tassabilità ai fini ICI come aree edificabili dei terreni ubicati nelle zone omogenee di tipo "C" (Espansione) per le quali non siano ancora stati approvati i relativi piani attuativi; la non tassabilità dei terreni ubicati nelle zone omogenee di tipo "B" per i quali sia dimostrabile l'effettiva inedificabilità e la riduzione del 50% dei valori di riferimento per i terreni in zona "B" per i quali sia dimostrabile la parziale inedificabilità con il procedimento descritto in premessa e nella allegata relazione;
- 3. DI DARE** direttiva all'Ufficio Tributi affinché predisponga, in collaborazione con la ditta CERIN, gli avvisi di accertamento in rettifica e i verbali di accertamento con adesione, nei casi in cui ne ricorrano le condizioni, tenendo conto di quanto disposto nel presente deliberato sulla base della relazione e delle proposte del tecnico comunale;
- 4. DI DICHIARARE** la presente deliberazione, ex art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, con separata votazione unanime, immediatamente esecutiva, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Deliberazione della Giunta Comunale n° 27 del 15/02/2005

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
DOTT. LEONARDO G. SIRIANNI

Il Segretario Comunale
DOTT. ANTONINO FERRAIOLO

D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 22/02/2005 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Il Responsabile	D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile. Il Responsabile dell'Area Finanziaria
--	--

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio di questo Comune per **S** giorni consecutivi, dal **15** al , ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000

Soveria Mannelli li **15**

Il Segretario Comunale
DOTT. ANTONINO FERRAIOLO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli Atti d'Ufficio

ATTESTA

- Che la presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio nei termini sopra indicati ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, al N° _____ del **15** ;
- Che contestualmente all'affissione all'Albo è stata comunicata ai Capi Gruppo Consiliari in data ____ / ____ / _____ prot. n° _____.
- Che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva in data 22/02/2005 in quanto:
 - Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000;
 - Entro 10 giorni non sono pervenute richieste ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n° 267/2000 ed essa pertanto è divenuta esecutiva il giorno successivo al decimo di pubblicazione.

Soveria Mannelli li **22/02/2005**

Il Segretario Comunale
DOTT. ANTONINO FERRAIOLO