



COMUNE DI ORISTANO

Comuni de Aristanis

C.F. 00052090958

V SETTORE

Edilizia Privata, Urbanistica, Ambiente , Attività Produttive, Demanio

Determinazione n. 118 del 23/05/2011

OGGETTO: Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili ai soli fini di accertamento Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) per l'anno 2011 – Art. 2 comma 3 del Regolamento ICI

Il Dirigente

VISTO l'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267 del 18 Agosto 2000;

VISTO l'art. 151 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267 del 18 Agosto 2000;

VISTO l'art. 183 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267 del 18 Agosto 2000;

VISTO l'art 2 comma 3 del vigente Regolamento ICI approvato con deliberazione del C.C. N. 35 del 19.05.2009;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 04/05/2010 recante “*Approvazione Bilancio di Previsione 2010, Bilancio Pluriennale 2010/2012 e Relazione Previsionale e Programmatica e Allegati*”;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 12/05/2011 recante “*Approvazione Bilancio di Previsione 2011, Bilancio Pluriennale 2011/2013 e Relazione Previsionale e Programmatica e Allegati*”;

Premesso che l'art. 2 del D.Lgs n. 504 dd. 30/12/1992 al punto b) prevede che 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 i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

Dato atto che l'art. 5 del D.Lgs n. 504 dd. 30/12/1992 prevede che per 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 terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Dato atto inoltre che l'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Visto il Regolamento Comunale I.C.I. del Comune di Oristano ed in particolare l'art. 2 che recita testualmente:

1) La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal loro valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

2) Il valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.

3) Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune, con specifico provvedimento del dirigente competente in materia di Urbanistica, determina annualmente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini ICI, site nel territorio comunale, per zone omogenee, da utilizzare ai fini del potere di accertamento.

4) Allo scopo di determinare i valori di cui al comma precedente il Dirigente competente deve tenere in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree inserite nella zona omogenea di riferimento, deve altresì tener conto della finalità di ridurre l'insorgenza del contenzioso.

5) Qualora la determinazione di cui al comma 3 del presente articolo non sia adottata entro il 31 gennaio dell'anno di riferimento, si intendono confermati i valori in vigore a quella data.

6) I valori approvati ai sensi del comma 3 costituiscono parametro di riferimento per la definizione degli accertamenti relativi agli anni precedenti.

7) Non si fa luogo ad accertamento del maggiore valore di un'area fabbricabile nel caso in cui l'imposta dovuta risulti versata, nei termini di legge, sulla base di un valore non inferiore a quello stabilito nel provvedimento indicato nel comma 3 del presente articolo.

8) Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore di un'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 3 del presente articolo, non si procederà in alcun caso a rimborso.

9) Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle unità collabenti, alle aree suscettibili di utilizzazione edificatoria, alle aree derivanti dalla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5 comma 6, del D.Lgs. n. 504/92.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n 122 del 4/08/2010 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2010;

Vista la delibera della G.C. n. 201 del 17/12/2010 con cui è stata approvata la rimodulazione del PEG per l'esercizio 2010, che assegna al Dirigente del V settore l'obiettivo n. 17 "DEFINIZIONE DEI VALORI PER L'ACCERTAMENTO AI FINI ICI DELLE AREE FABBRICABILI - 1^ fase";

Dato atto che, sulla base di quanto sopradetto, l'Ufficio Urbanistica del V Settore, ha elaborato, a seguito dei lavori di condivisione e di confronto di un tavolo tecnico costituito dagli Ordini Professionali, l'Adiconsum, le associazioni di categoria delle agenzie immobiliari e le associazioni degli inquilini, dei valori medi di riferimento per le aree edificabili oggetto di recente compravendita nelle zone con caratteristiche comparabili a quelle previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oristano, che vengono evidenziati nelle tabelle allegate;

DE T E R M I N A

- 1) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 del Regolamento ICI del Comune di Oristano, approvato con delibera di C.C. n. 35 del 19.05.2009, i valori delle aree fabbricabili esistenti nel territorio comunale, ai soli fini dell'attività di accertamento sulle dichiarazioni ICI come evidenziati nelle tabelle allegate, e come individuate nella allegata planimetria relativa zonizzazione del territorio comunale;
- 2) In sede di prima applicazione, non essendo in precedenza vigenti altri valori parametrici, i valori di cui al punto 1) sono da prendersi quale riferimento per l'anno 2011;
- 3) Di dare adeguata pubblicità e diffusione a quanto sopra stabilito, in modo di portare a conoscenza di tutti gli interessati del contenuto della presente determinazione.

Manda al Controllo di Gestione ed al III Settore per i provvedimenti di competenza.

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE

- Dott. Ing. Giuseppe Pinna -

Allegati:

- Tabelle dei valori di riferimento
- Planimetria zonizzazione territorio comunale

4)

3° Settore

VISTO di regolarità contabile, ai sensi della normativa vigente.

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

- Dott.ssa Mariella Chergia -