



**COMUNE DI CANTALUPA**  
**Provincia di Torino**

**COPIA**

***VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE***

---

**N. 72**

**DATA 14.09.2010**

<b>OGGETTO:</b>	<b><i>I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA</i></b>
-----------------	--

L'anno **DUEMILADIECI** addì **QUATTORDICI** del mese di **SETTEMBRE** alle ore 20,15 nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Assenti:

BELLO Giustino	- Sindaco
ROSA Fausto	- Vice Sindaco
FRAGOLA Fulvio	- Assessore
SANTANERA Laura	- Assessore
TARTAGLIA Angelo	- Assessore

Assume la Presidenza il Sindaco BELLO Giustino il quale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Sig. BURRELLO dott. Giuseppe

**OGGETTO: I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA**

**LA GIUNTA COMUNALE**

VISTO l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che *«per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;*

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».*

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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».*

RITENUTO che la letterale applicazione di tale ultima disposizione interpretativa potrebbe comportare notevoli difficoltà sia in sede di determinazione dei valori delle aree edificabili nel periodo di applicazione della disciplina transitoria dell'attività costruttiva e, soprattutto, rischierebbe di determinare l'applicazione di una imposizione ad aree che potrebbero non vedere sancita in modo definitivo la loro natura edificatoria,

ad esito dell'*iter* di approvazione dello strumento urbanistico a livello regionale, con conseguente proliferare delle domande di rimborso proposte nei confronti del Comune.

RITENUTO a tal fine opportuno stabilire, in relazione alla disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale e non invece a decorrere dalla data di adozione di tale strumento urbanistico da parte del Comune

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di I.C.I. approvato con deliberazione del C.C. n. **16** del **21.05.2007** e s.m., nonché ultimo aggiornamento come da atto C.C. previsto in data 24.09.2010;

RITENUTO necessario, al fine di **effettuare l'attività di accertamento dell'I.C.I.**, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, per tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria nonché per l'anno corrente, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti.

RITENUTO peraltro di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, essendo rimessa tale procedura alla competenza del Consiglio Comunale in sede regolamentare, con conseguente efficacia di tali valori esclusivamente dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di approvazione del regolamento.

RITENUTO che la **finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali** in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato.

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.).

DATO ATTO che a tal fine si è provveduto, a seguito di apposito studio realizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune, ad individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente.

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri, come si evince dalla relazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante:

- assoggettabilità all'I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano Regolatore Generale utilizzabili ai fini urbanistici in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante

orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;

- analisi e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del «*Valore di Trasformazione*», che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagini di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione, ecc.);
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati.

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'I.C.I. e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti.

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.C.I. sulla base di valori di mercato più elevati.

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati.

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili.

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

## D E L I B E R A

- 4) di **individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini IC.I.** (Imposta Comunale sugli Immobili) sulla base della tabella riepilogativa All. A) che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- 5) di dare atto che la Tabella All. A) individua le aree di espansione urbanistica, come individuate dal P.R.G.C. vigente, nonché le aree di completamento (zone B) non ancora urbanizzate, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili in zone di completamento non ancora urbanizzate e non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione I.C.I. per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata.
- 6) di stabilire che:
  - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
  - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
  - a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.
- 4) di valorizzare le aree sulla base dei criteri di seguito indicati:

**Le aree vengono distinte ai fini della loro valorizzazione in:**

**a) Aree libere soggette ad edificazione su iniziativa del singolo proprietario o non vincolate a strumenti urbanistici esecutivi, ovvero aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi approvati ed in corso di realizzazione**

**b) Aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi**

Per tali aree, sino alla data di approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

A seguito dell'approvazione del relativo strumento urbanistico particolareggiato o della relativa convenzione, verranno applicati i seguenti indici di deprezzamento del valore base, da computarsi sempre sull'intera superficie dell'area, a prescindere dalle eventuali dismissioni:

- area soggetta a P.E.C. o ad altro strumento: **20%**
- area soggetta a P.E.E.P.: **30%**
- area soggetta a Piano particolareggiato: **20%**

**c) Aree di nuovo impianto in pendenza di approvazione del P.R.G.**

*Per tutte le aree che siano state inserite per la prima volta nel P.R.G. e nelle quali l'edificabilità sia consentita anche in pendenza della definitiva approvazione del Piano da parte della Regione, verrà applicato, sino alla data di definitiva approvazione del P.R.G. stesso, un indice di deprezzamento pari al **70%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.*

5) Di individuare altresì, in relazione ai valori medi come sopra determinati, i seguenti indici di deprezzamento da applicare in relazione agli specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini I.C.I.:

**a) Servitù**

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area.

**b) Particolare configurazione dell'area**

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.R.G.C., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **15%** del valore base

**c) Fasce di rispetto**

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori.

**d) Aree inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria**

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 100 mq, per le sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà.

### **Clausola di salvaguardia**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento si sommano algebricamente tra loro prima di essere applicati e non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al **30%** del valore base, eccettuato quanto previsto al punto h).

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000.

Tale documento autocertificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile.

6) di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul Sito Internet comunale;

7) di comunicare copia della presente ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

8) di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti di legge.

**ALLEGATO A)**  
*Deliberazione G.C. 72 DEL 14.09.2010*

**INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENLI IN COMUNE COMMERCIO  
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.**

Aree indice edificabilità	0,10	mc. su mq.	€ 14,00
Aree indice edificabilità	0,20	mc. su mq.	€ 20,00
Aree indice edificabilità	0,25	mc. su mq.	€ 23,00
Aree indice edificabilità	0,30	mc. su mq.	€ 26,00
Aree indice edificabilità	0,35	mc. su mq.	€ 30,00
Aree indice edificabilità	0,40	mc. su mq.	€ 30,00
Aree indice edificabilità	0,45	mc. su mq.	€ 34,00
Aree indice edificabilità	0,50	mc. su mq.	€ 38,00
Aree indice edificabilità	0,55	mc. su mq.	€ 42,00
Aree indice edificabilità	1,50	mc. su mq.	€ 100,00
Aree indice edificabilità	0,60	mc. su mq.	€ 46,00
Aree per attività artigianali			€ 23,00
Aree per attività			€ 23,00



# COMUNE DI CANTALUPA

## Provincia di Torino

C.A.P. 10060 - CANTALUPA - Via Chiesa n. 43 - C.F. 01689900015

Tel. 0121/ 352126 - FAX Tel. 0121/ 352119

### PARERI

SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

EX L. 142/90, ART. 53, come modificato dall'art. 17, c. 85, L. 127/97 di cui all'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000;

### GIUNTA COMUNALE

### DELIBERAZIONE N. 72/2010

<b>OGGETTO:</b>	<b><i>I.C.I. (IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI) - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA</i></b>
-----------------	--

#### Parere di regolarità tecnica

- favorevole  
 non necessario per la tipologia dell'atto in oggetto.

Cantalupa, 14.09.2010

Il Responsabile Finanziario

\_\_\_\_\_  
f.to Rag. COMBA Simona

#### Parere di regolarità contabile

- favorevole  
 non necessario per la tipologia dell'atto in oggetto.

Cantalupa, 14.09.2010

Il Responsabile Finanziario

\_\_\_\_\_  
f.to Rag. COMBA Simona

In originali firmati

Letto, confermato e sottoscritto

*IL PRESIDENTE*

f.to Dott. BELLO Giustino

*IL SEGRETARIO COMUNALE*

f.to Dott. BURRELLO Giuseppe

---

Il sottoscritto, visti gli atti di ufficio, nonché il T.U. Ordinamento EE.LL. D.Lgs 18.8.2000 n. 267

ATTESTA

che la presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio comunale il giorno 08.10.2010 per rimanervi per quindici giorni consecutivi e viene contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari.

Li,...08.10.2010

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Dott. Giuseppe BURRELLO*

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li,...08.10.2010

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Dott. Giuseppe BURRELLO*

---

Il sottoscritto, visti gli atti di ufficio, nonché il T.U. Ordinamento EE.LL. D.Lgs 18.8.2000 n. 267

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' DIVENUTA ESECUTIVA in data.....

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.LGS. 267/2000)

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.LGS. 267/2000)

- E' stata affissa all'Albo pretorio comunale come prescritto dall'art. 124 c. 1 T.U.

267/00 per quindici giorni consecutivi dal.....al.....

Li,.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

*Dott. Giuseppe BURRELLO*