

(Del. C.C. N. 5/31.03.2009)

**OGGETTO: AREE FABBRICABILI. MODIFICA REGOLAMENTO I.C.I.-**

**Entra l' assessore Livieri**

**Sono presenti 17 consiglieri.**

Illustra l'Assessore **Vendrasco**: "Per migliorare e fare un po' di chiarezza nel Regolamento I.C.I. del nostro Comune si è pensato di proporre una modifica al Regolamento stesso inserendo dei nuovi articoli: il primo serve a definire quali sono aree fabbricabili quindi distinguere le aree soggette a tassazione da quelle non soggette. Il secondo articolo aggiunto specifica il criterio per definire il valore delle aree stesse.

Per cui l'art. 6 cita quanto segue: "Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, alle possibilità effettive di edificazione indipendentemente dagli strumenti urbanistici".

Rientrano pertanto nel concetto di aree fabbricabili i seguenti immobili: Non solo le cosiddette aree di risulta ma anche quelle residenziali in ambito di volumetria massima edificabile nelle quali sono in atto interventi di demolizione, recupero e ristrutturazione di fabbricati fino alla data di ultimazione dei lavori. In sostanza questo sta a significare che fintanto che sono in atto interventi di costruzione o di demolizione, recupero o quant'altro su un fabbricato esistente si intende quel sito, quindi anche l'area di pertinenza area edificabile. Sono inoltre aree edificabili, pur non risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, quando sono di fatto utilizzate a scopi edificatori limitatamente però dalla data di inizio e di ultimazione lavori Per esempio le aree in zona agricola non sono soggette all'I.C.I. però se in queste aree sono in corso interventi di costruzione o ristrutturazione di fabbricati in questo caso l'area dove andrà ad insistere il fabbricato verrà considerata area edificabile, oltre alle aree dove sono in corso interventi di costruzione o recupero di fabbricati abusivi che ai sensi della normativa vigente sono sanabili. Sono inoltre aree edificabili le aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità che sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica o residenziale.

Per contro non rientrano nel concetto di aree edificabili i seguenti immobili:

- Le aree che sono di pertinenza dei fabbricati;
- Le aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità destinate a verde pubblico o viabilità e comunque a interventi diversi da quelli edilizi;
- Le aree sulle quali grava un vincolo di inedificabilità (con vincolo cimiteriale, fluviale, ecc.)
- I terreni, pur giudicati edificabili in base agli strumenti urbanistici, posseduti e condotti da imprenditori agricoli a titolo principale che mantengono sul fondo lo svolgimento delle proprie attività agricole. Per cui se il titolare proprietario del fondo ha un terreno edificabile però attualmente lo usa per scopi agricoli quello non è considerato area edificabile.

In caso di variazione degli strumenti urbanistici gli immobili possono acquisire o perdere la caratteristica di area edificabile.

In caso di variazione da area da agricola a edificabile la decorrenza è dalla data di adozione dello strumento urbanistico, cioè da quando viene adottato dal Consiglio Comunale, indipendentemente dall'approvazione della Regione. Qui si intendono sia strumenti urbanistici generali quali Piano regolatore che strumenti attuativi.

Per le variazioni da aree edificabili ad aree in edificabili la decorrenza è dalla data di adozione dal parte del Consiglio Comunale con relativo provvedimento.

Il secondo titolo che viene aggiunto riguarda l'assegnazione del valore delle aree edificabili.

La base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore venale che aveva in commercio il primo gennaio dell'anno di imposizione in base alla zona di appartenenza all'interno del territorio (tipo di destinazione che lo strumento urbanistico assegna) all'indice di edificabilità.

Quindi la base imponibile è costituita dal valore dell'area senza il fabbricato fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione e comunque fino a che il fabbricato non è agibile.

Il Consiglio Comunale per evitare l'insorgere di contenzioso può determinare delle zone omogenee secondo le destinazioni urbanistiche e dei valori di riferimento delle aree edificabili. Questo è già quello che avviene nel nostro regolamento che pone dei valori.

E' fatta salva la facoltà del Comune di procedere (non l'organo politico ma la parte tecnica) di procedere all'accertamento di valori di fatto superiori a quelli deliberati nel caso in cui tale maggior valore sia comprovato da perizia di stima redatta da tecnici abilitati, qualora venga dichiarato o accertato per il pagamento di imposte erariali. Cioè nel momento in cui si verifica che il valore di un terreno è superiore, per effetto di una perizia, redatta per vari motivi di natura erariale o altro, in quel caso si impone quel tipo di valore e non quello deliberato dal Consiglio Comunale.

Questi sono i due articoli di modifica al Regolamento in argomento, tutti gli altri restano invariati.”

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATE** le proprie precedenti deliberazioni:

- n. 74 in data 21.12.1998, con la quale è stato approvato il Regolamento I.C.I. ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 15 Dicembre 1997 n. 446;
- n. 54 in data 25.11.99, n. 54 in data 19.11.1999, n. 9 in data 21/02/02 e n. 2 in data 25/02/05, n. 10 in data 29/03/06 e n. 37 in data 26/11/2008, di integrazione del Regolamento suddetto;

**VISTO** in particolare l'art. 6 del suddetto Regolamento, che disciplina le modalità di determinazione del valore delle aree edificabili;

**RITENUTO** opportuno per maggior completezza e chiarezza nell'interpretazione delle disposizioni relative alla tassazione delle aree fabbricabili stralciare tale articolo e sostituirlo con i due nuovi articoli seguenti:

**Visto** l'art. 42, comma 2, lettera f) del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

**VISTO** il preventivo parere favorevole reso dal Responsabile del Settore interessato per quanto riguarda la regolarità tecnica, espresso sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. vo 18.8.2000 n.267;

### **VOTAZIONE:**

Presenti il Sindaco e 16 Consiglieri (17)

### **SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE CON VOTI:**

favorevoli n. 10 il Sindaco e 9 Consiglieri;

Astenuti n. 7 (Tondi, Favero, Zanotto Vittorio, Ceccato, Reginato, Finardi e Livieri);

espressi in forma palese per alzata di mano

## DELIBERA

- 1) di stralciare l'art. 6 dal Regolamento I.C.I. approvato con deliberazione consiliare n.74 in data 21.12.98 e successivamente integrato con deliberazioni n. 54/99, n.54/00, n. 09/02, n. 2/05, n. 10/06 e n. 37/08 e approvare i 2 nuovi seguenti articoli:

### **Art. 6 – Definizione di area fabbricabile**

- a) Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base:
  - agli strumenti urbanistici generali o attuativi (Piano Regolatore Generale, Piano Particolareggiato, ecc.);
  - alle possibilità effettive di edificazione, indipendentemente dagli strumenti urbanistici.
- b) Rientrano, pertanto, nel concetto di aree fabbricabili anche i seguenti immobili:
  - le aree (*comprendendo non solo l'area di risulta ma anche quella pertinenziale che consente di determinare la volumetria massima edificabile*) nelle quali sono in atto interventi di demolizione, recupero e ristrutturazione di fabbricati fino alla data di ultimazione dei lavori;
  - le aree che, pur non risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono, di fatto, utilizzate a scopo edificatorio (*limitatamente al periodo compreso fra la data di inizio e quella di ultimazione dei lavori*) come, ad esempio:
    - aree in zona agricola nelle quali sono in corso interventi di costruzione, ampliamento, ricostruzione o ristrutturazione di fabbricati;
    - aree nelle quali sono in corso interventi di costruzione, ampliamento, ricostruzione, recupero di fabbricati abusivi che, ai sensi della normativa vigente, sono sanabili;
  - le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica ed edilizia residenziale.
- c) Non rientrano, invece, nel concetto di aree fabbricabili i seguenti immobili:
  - le aree pertinentziali dei fabbricati che non sono autonomamente edificabili e la cui redditività, comunque, è assorbita dalla rendita del fabbricato;
  - le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate a verde pubblico, viabilità e, comunque, ad interventi diversi da quelli di edilizia pubblica;
  - le aree sulle quali gravano vincoli di inedificabilità;
  - i terreni che, pur risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono posseduti e condotti

da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale che mantengono sul fondo l'utilizzazione per lo svolgimento delle attività agricole.

d) In caso di variazione degli strumenti urbanistici, l'immobile acquisisce o perde la caratteristica di "area fabbricabile" con le seguenti decorrenze:

- Per variazione da area n edificabile ad edificabile dalla data di adozione dello strumento urbanistico generale da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- Per variazione da area edificabile a n edificabile dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del relativo provvedimento.

### **Art. 6 bis – Determinazione del valore delle aree edificabili**

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal 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 rilevanti sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero quali quelli di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la base imponibile è costituita dal valore venale dell'area 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 comunemente utilizzato.
- 2) il Consiglio Comunale, al fine di evitare al massimo l'insorgere di contenzioso e di azioni di accertamento, può determinare, per zone omogenee e secondo le destinazioni urbanistiche, i valori di riferimento delle aree edificabili;
- 3) resta salva la facoltà del Comune di procedere all'accertamento di un valore di fatto superiore ai valori minimi deliberati, nel caso in cui tale maggior valore sia adeguatamente comprovato da perizie di stima redatte da tecnici abilitati, o venga dichiarato/accertato per il pagamento di imposte erariali.