

OGGETTO: Determinazione valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili per il periodo 2007-2012 ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU)

RICHIAMATI:

- l'art.1 del Decreto Legislativo del 30/12/1992 n. 504 con il quale viene stabilito che: *“a decorrere dall'anno 1993 è istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). Presupposto dell'imposta 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”*;
- il successivo art. 2 del medesimo decreto con il quale viene stabilito 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 successivo art. 5 comma 5 del Decreto Legislativo del 30/12/1992 n. 504 che individua la base imponibile per l'ICI sulle aree fabbricabili *“nel 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 59 c. 1 lett. g) del D. Lgs. n. 446/97 che prevede la potestà regolamentare dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione del contenzioso;

TENUTO CONTO dell'importante principio affermato dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza 13105 del 25 luglio 2012, che fa chiarezza sulla valenza degli atti generali adottati dagli organi municipali e sugli effetti diversi che producono; in particolare i valori medi delle aree edificabili fissati dal consiglio comunale con regolamento sono vincolanti per gli uffici, mentre costituiscono direttive se deliberati dalla giunta. Per i giudici di legittimità, l'atto regolamentare è previsto esclusivamente nel caso in cui l'amministrazione locale intenda autoimporre dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento del tributo. Ciò comporta che gli

accertamenti non possono essere emanati se i contribuenti hanno indicato nella dichiarazione valori superiori a quelli determinati dal comune e ad essi si sono attenuti nell'autoliquidazione dell'imposta. Tuttavia, come posto in rilievo nella pronuncia, *«a parte questi vincoli non si può escludere che la giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo)»*. La delibera di giunta, pertanto, assume la veste di mero atto di indirizzo o di norma interna che serve a fornire criteri uniformi ai funzionari in sede di accertamento;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 5 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la determinazione, per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili è attribuita alla competenza della giunta comunale, su proposta dell'ufficio tecnico;

PRESO ATTO che:

- anche se la lettera g) del co. 1 dell'articolo 59 non è stata richiamata dalla normativa IMU, il Ministero ha precisato, nelle «linee guida» sui regolamenti, che i comuni possono comunque autolimitare i propri poteri di accertamento o costituire dei valori di riferimento per la liquidazione delle aree fabbricabili;
- il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), conferma la possibilità per il Comune, attraverso un'apposita deliberazione di giunta comunale, di determinare, ai soli fini indicativi, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili;

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);

RICHIAMATE le proprie deliberazioni in materia:

- G.C. n. 375 del 15.11.2000;
- G.C. n. 42 dell'08.02.2001;
- C.S. n. 6 del 16.01.2003;
- G.C. 179 del 05.10.2005;

RILEVATO CHE:

- il Comune di Monopoli si è dotato, ai sensi dell'articolo 9 Legge Regionale n. 20/2001, di un nuovo strumento urbanistico denominato "Piano Urbanistico

Generale – PUG” approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. del 22 ottobre 2010 n. 68, articolato in PUG/S (piano urbanistico generale con previsioni strutturali) e PUG/P (piano urbanistico generale con previsioni programmatiche);

- il PUG/S indica le grandi scelte di assetto di medio e lungo periodo; detta gli indirizzi per le “previsioni programmatiche” e per la pianificazione attuativa; detta i criteri generali della perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione del piano;
- il PUG/P indica le scelte operative relative ad un periodo breve (non superiore a cinque anni) e contiene gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e della gestione delle trasformazioni diffuse in coerenza con il PUG/S; le previsioni del PUG/P hanno carattere prescrittivo e valore conformativo dei diritti proprietari;
- sulla base di tali piani, il territorio comunale è stato suddiviso e articolato in diversi contesti territoriali;

CONSTATATA l'esigenza di individuare i valori di riferimento per il periodo 2007 - 2012 cui attenersi nelle operazioni di controllo;

ATTESO che, per tali scopi, è stato incaricato un apposito gruppo di lavoro, costituito da personale dell'ufficio tributi e dell'ufficio urbanistica, coadiuvato da società esterna specializzata nella gestione degli strumenti urbanistici e dei dati catastali;

PRESO ATTO che, in base ai criteri di cui alle sopracitate disposizioni, detto gruppo di lavoro ha elaborato un prospetto riportante i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, attraverso le seguenti fasi di lavorazione:

- utilizzando innovative applicazioni GIS (CatastoEnti®), sono stati distribuiti e collocati i dati economici ed urbanistici sul territorio del comune di Monopoli in modo da renderli disponibili ed usufruibili per le conseguenti analisi estimative richieste dalla normativa di riferimento;
- sono state relazionate e georeferenziate (collocate geograficamente sul territorio) tutte le informazioni raccolte rispetto all'archivio primario di riferimento della titolarità dei soggetti passivi dell'imposta, individuato nella base dati del Catasto così come fornito dall'Agenzia del Territorio, attraverso lo scarico degli archivi dal “portale per i Comuni”;

- sulla base di riferimento - mappe catastali dell'intero territorio comunale di Monopoli nel sistema di proiezione cartografica in coordinate Gauss-Boaga - è stato sovrapposto lo strumento urbanistico comunale approvato dal Comune, articolato nelle previsioni del PUG/S e del PUG/P, al fine di attribuire a ciascuna particella catastale la specifica destinazione urbanistica (ovvero le destinazioni in caso di più zonizzazioni urbanistiche ricadenti sulla stessa particella);
- tale lavorazione ha permesso di realizzare un archivio informatico comprendente tutte le particelle del Catasto Terreni dell'intero territorio comunale a cui è stata associata la corrispondente caratteristica urbanistica prevista dallo strumento vigente;
- le caratteristiche di ciascuna area sono state altresì analizzate rispetto al reale contesto territoriale avendo acquisito nell'applicazione GIS l'immagine aerofotografica che consente di sovrapporre le cartografie catastali ed urbanistiche allo stato di fatto dei luoghi;
- lo stesso identificativo catastale ha permesso di individuare, sempre attraverso il Censuario del Catasto Terreni, gli atti che hanno interessato il trasferimento dei terreni edificabili; gli stessi sono stati oggetto di ricerca presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, mediante i sistemi di interscambio messi a disposizione dall'Agenzia del territorio e dall'Agenzia delle entrate (SISTER/SITEL) al fine di recuperare l'informazione del prezzo/valore di trasferimento e le caratteristiche dei terreni;
- i dati economici così individuati sono stati relazionati, attraverso i procedimenti propri dei criteri di stima, alle aree del territorio comunale opportunamente omogeneizzate per le regole della valutazione che hanno preso in considerazione: la zona territoriale, le caratteristiche tipologiche e la destinazione urbanistica dei terreni;
- al termine di tale attività è stata elaborata una maglia di prezzi unitari/valori, per zone omogenee, delle aree fabbricabili dell'intero territorio comunale di Monopoli in base alla diversa tipologia di destinazione urbanistica;

RITENUTO che tale elaborazione sia condivisibile in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli e di provvedere pertanto in tal senso alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Monopoli;

CONSIDERATO altresì che:

- nell'ambito dell'attività di controllo sulle aree edificabili è senz'altro possibile imbattersi nelle cosiddette categorie catastali "fittizie". Esse sono state costituite per particolari esigenze di gestione dell'archivio catastale e per finalità civilistiche tese a fornire gli elementi censuari (foglio, particella, subalterno) utili e necessari per le transazioni immobiliari di unità anche non ultimate;
- le categorie fittizie censite al catasto fabbricati (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) risultano prive di rendita catastale e sono così suddivise:
 - F/2: fabbricati collabenti: trattasi di fabbricati o unità immobiliari che, per le loro caratteristiche di iniziale o sopraggiunto degrado, non sono più in grado di produrre reddito proprio (inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati). La declaratoria catastale dei fabbricati collabenti fa emergere una evidente discrasia tra il concetto di inagibilità/inabitabilità ai fini ICI, e la conseguente base imponibile d'imposta, come previsto dall'articolo 8, comma 1, D. Lgs. n. 504/1992 (che consente la riduzione al 50% dell'imposta calcolata sulla base della rendita catastale), ed il concetto di inagibilità/inabitabilità catastale che prevede la non attribuzione della rendita. Per tali fabbricati, mancando la rendita diviene impossibile, per tali immobili, determinare l'imposta. Non potendo attribuire alle suddette unità immobiliari una rendita catastale provvisoria, si stabilisce che la base imponibile per il calcolo dell'imposta comunale sui fabbricati è determinata in funzione del valore di mercato dell'area edificabile;
 - F/3: fabbricati in corso di costruzione: le unità vengono censite in tale categoria catastale solo per consentire un inventario ai fini civilistici propedeutico alla stipula di atti di compravendita o estinzione totale o parziale di mutui. Se il fabbricato è censito nella categoria F/3 l'imposta si calcola sull'area fabbricabile (applicazione dell'articolo 5, co. 6) in quanto le unità sono, di fatto, in corso di costruzione;
 - F/4: fabbricati in corso di definizione: le unità vengono censite in questa categoria quando non si è a conoscenza dell'esatta estensione dell'unità immobiliare (Circolare catastale n. 2/1984), pertanto entro tale categoria si trovano le unità immobiliari facenti parte di un fabbricato già ultimato ma che non risultano ancora definite funzionalmente e/o strutturalmente. Tale classificazione è frequente quando si devono definire le distribuzioni degli spazi comuni ed esclusivi ovvero quando vengono costituite porzioni di vano per trasferimenti di diritti. La permanenza delle unità in questa categoria dovrebbe non eccedere i 6 mesi (Circolare Catastale n. 15232 del 21/02/2002). Per tale periodo l'assoggettabilità ad ICI non può rientrare nel concetto di area fabbricabile e nulla sarà dovuto a titolo di imposta;

PRESO ATTO che una parte consistente di fabbricati nel territorio comunale risulta accatastata nelle suddette categorie prive di rendita catastale, pur non ricorrendone i presupposti;

RAVVISATA pertanto la necessità di adottare un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fabbricati fittiziamente censiti al N.C.E.U. nelle suddette categorie catastali senza rendita (categorie F);

RITENUTO opportuno utilizzare, nelle more dell'attribuzione della rendita da parte del catasto, per tali fattispecie impositive di fabbricati, come base imponibile il valore venale in comune commercio dell'area calcolata moltiplicando la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), per il numero dei piani;

RITENUTO infine di dover rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'IMU da versare per l'anno in corso e anche al fine di procedere alle conseguenti attività di accertamento per gli anni pregressi, così come indicato nel bilancio di previsione per l'esercizio in corso;

VISTO il D. Lgs. N. 267 del 18.08.2000 (T.U.EELL);

ACQUISITI i pareri di cui all'art. 49 del medesimo in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei servizi competenti;

A voti unanimi espressi come per legge;

DELIBERA

- 1. DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2. DI APPROVARE** i valori venali in comune commercio per l'anno 2011 delle aree edificabili, nella misura indicata nell'allegata relazione, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3. DI CONFERMARE** tali valori per la liquidazione dell'Imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2012;
- 4. DI DETERMINARE**, relativamente ai contesti consolidati per i quali sono pressoché invariate le condizioni di edificabilità rispetto al previgente piano regolatore, i valori venali in comune commercio, nel periodo che va dal 2007 al 2010, riportando indietro il valore così come determinato per il 2011 sulla base delle variazioni rilevate dall'Osservatorio del mercato immobiliare;

5. **DI DARE ATTO** che tale criterio è in grado di meglio evidenziare le variazioni del valore di mercato degli immobili rispetto all'indice di rivalutazione monetaria dell'ISTAT (FOI) e va altresì a favore del contribuente; si perviene, pertanto, ai seguenti indici di attualizzazione rispetto al 2011:

anno	% di incremento verso l'anno successivo	% di decremento dall'anno precedente	% di decremento dall'anno 2011
2011	-	-	-
2010	3,60%	3,47%	3,47%
2009	2,25%	2,20%	5,60%
2008	2,45%	2,39%	7,86%
2007	2,44%	2,38%	10,05%

6. **DI STABILIRE**, per i fabbricati fittiziamente accatastati nelle categorie F/2 - F/3 - F/4 pur non ricorrendone i presupposti di legge, nelle more dell'attribuzione della rendita da parte del catasto, come base imponibile il valore venale in comune commercio dell'area calcolata moltiplicando la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), per il numero dei piani;
7. **DI PUBBLICARE** la presente deliberazione sul sito istituzionale del Comune nella specifica sezione "Tributi e tariffe", anche al fine di costituire uno strumento utile al contribuente per la quantificazione dell'IMU da versare a dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'anno in corso;
8. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione all'Ufficio Fiscalità locale per le conseguenti attività di accertamento;
9. **DI DARE ATTO** che i valori delle aree determinati con il presente provvedimento restano confermati anche per gli esercizi successivi, fatto salvo l'eventuale aggiornamento degli stessi da effettuarsi con successivo provvedimento giuntale;
10. **DI DICHIARARE**, per le ragioni indicate in premessa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U. n. 267 del 18.08.2000;