

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 80 DEL 10/04/2006

Omissis

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI PER GLI ANNI 2003 – 2004 – 2005. DIRETTIVA PER IL RESPONSABILE DELL'ICI.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

RICHIAMATO il Decreto del Prefetto di Milano n. 13.4/200500579 del 08 marzo 2005 con il quale è stato sospeso il Consiglio Comunale e la d.ssa Anna Pavone è stata nominata Commissario per la provvisoria gestione dell'Ente;

RICHIAMATO il D.Lgs 30.12.1992, n. 504 istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili, il quale indica come presupposto dell'Imposta il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio dello Stato;

VISTO comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 nel quale si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo a riguardo alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi di vendita rilevati sul mercato dalla vendita di aree con caratteristiche analoghe;

VISTO l'art. 59 del D. Lgs. 446/97 il quale prevede che il Comune può determinare periodicamente 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, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, i valori di riferimento possono essere abbattuti a fronte di situazioni particolari che comportano limitazioni oggettive alla edificabilità;

RITENUTO, necessario identificare in modo oggettivo dei valori di riferimento delle aree fabbricabili per gli anni di imposta dal 2003 al 2005 al fine di fornire indicazioni utili e necessarie al Responsabile dell'Ufficio Tributi e quindi al Responsabile dell'ICI di questo Comune, per porre in essere, come previsto dalla normativa vigente le azioni di controllo per i contribuenti titolari delle aree fabbricabili;

PRECISATO che questo provvedimento si pone come atto di indirizzo nei confronti del Responsabile ICI;

RITENUTO, inoltre che lo scopo fondamentale della presente deliberazione è quello di fissare un valore minimo al di sopra del quale non si procederà all'accertamento ed al recupero dell'I.C.I., per ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

CONSIDERATO che i valori di riferimento sono stati desunti dalle pubblicazioni periodiche delle associazioni degli operatori del settore immobiliare, confrontati con:

- a) i valori dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del Territorio dell'area omogenea in cui è inserito il Comune di Arcore ;
- b) gli atti notarili di trasferimento delle proprietà per gli anni dal 2003 al 2005.

DATO ATTO che per la determinazione di detti valori di riferimento si è tenuto conto dell'andamento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo;

VISTO i Piani Regolatori Generali del Comune di Arcore vigenti negli anni di riferimento che determinano per zone territoriali omogenee un differente indice di fabbricabilità/utilizzazione fondiari:

CONSIDERATO opportuno fissare delle percentuali di abbattimento, a fronte di situazioni particolari che comportano limitazioni oggettive alla edificabilità;

VISTO il regolamento comunale che disciplina l'applicazione dell' Imposta comunale sugli immobili;

SENTITO il parere dell'ufficio urbanistica;

VISTO il parere reso, ai sensi dell'art. 49 del DLgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal responsabile del servizio interessato;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

DELIBERA

1. DI DETERMINARE quali 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 determinato nelle seguenti tabelle, i seguenti criteri di ripartizione per zone omogenee:

ZONA DI P.R.G.	DESTINAZIONE	VALORI MINIMI
B2	Residenziale di completamento	125,00 (€ / mc.)
C1	Residenziale di espansione	98,00 (€ / mc.)
B6	Completamento commerciale	110,00 (€ / mq.)
B7	Completamento industriale e artigianale	105,00 (€ / mq.)
B8	Completamento produttivo	110,00 (€ / mq.)
D1	Zona produttiva industriale di espansione	96,00 (€ / mq.)
D1	Zona produttiva di espansione industriale artigianale	94,00 (€ / mq.)
	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (standard)	32,00 (€ / mq.)

2. DI DARE ATTO che, a seguito dell'interpolazione tra i valori minimi di cui al punto precedente e gli indici di fabbricabilità/utilizzazione fondiaria, i valori minimi per gli anni d'imposta 2003 - 2004 - 2005 per le singole zone di P.R.G. sono i seguenti:

ZONA DI P.R.G.	DESCRIZIONE	Indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria	VALORE €/MQ
B2	Zona prevalentemente residenziale di completamento	1,2 MC/MQ	€. 138,00
B2	Zona prevalentemente residenziale di completamento	1,7 MC/MQ	€. 175,00
B2	Zona prevalentemente residenziale di completamento	2,5 MC/MQ	€. 262,00
B4	Zona residenziale con verde privato da tutelare	0,5 MC/MQ	€. 62,00
C1	Zona prevalentemente residenziale di espansione	1 MC/MQ	€. 98,00
C1	Zona prevalentemente residenziale di espansione	1,2 MC/MQ	€. 108,00
C1	Zona prevalentemente residenziale di espansione	1,5 MC/MQ	€. 127,00
C1	Zona prevalentemente residenziale di espansione	1,7 MC/MQ	€. 137,00
B6	Zona di completamento commerciale	1 MQ/MQ	€. 110,00
B7	Zona di completamento industriale artigianale	1 MQ/MQ	€. 105,00
B8	Zona di completamento produttivo	1 MQ/MQ	€. 110,00
D1	Zona produttiva di espansione industriale	1 MQ/MQ	€. 96,00
D1	Zona produttiva di espansione industriale artigianale	1 MQ/MQ	€. 94,00
	Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi (standard)	1 MQ/MQ	€. 32,00

3. DI STABILIRE nel 25% il limite massimo per gli abbattimenti da applicarsi sui valori delle aree fabbricabili site nel territorio che presentino situazioni particolari comportanti limitazioni oggettive alla edificabilità, limite valido anche per le annualità pregresse;

4. DI RICONOSCERE in ogni caso ulteriori riduzioni rispetto a tali valori di riferimento nei casi di parziale o totale inutilizzabilità effettiva dell'area per scopi edificatori. In tali ipotesi il contribuente dovrà dimostrare, in sede di accertamento, l'esistenza di tali vincoli o comunque giustificare il differente valore utilizzato anche facendo riferimento, ad esempio,

ad atti di compravendita di terreni posti nel Comune di Arcore e con caratteristiche similari a quelle del terreno posseduto;

5. DI DARE ATTO che i valori di riferimento delle aree fabbricabili per gli anni d'imposta dal 2003 al 2005 sono determinati al fine di fornire indicazioni utili e necessarie al Responsabile del Tributo ICI di questo Comune per porre in essere come previsto dalla normativa vigente le azioni di controllo per i contribuenti titolari di aree fabbricabili e ridurre al massimo l'insorgere di contenzioso;

6. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.