COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

PROVINCIA DI PARMA

P.zza Marconi n. 1 43037 Lesignano dè Bagni
Telefono 0521/850211 - Fax 0521/850845 – P.IVA 00167930346
Sito internet: www.comune.lesignano-debagni.pr.it
e-mail: info@comune.lesignano-debagni.pr.it

DELIBERAZIONE N. 37
in data: 15/05/2013

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILE DA PSC - DETERMINAZIONE IN MERITO ALL'ICI/IMU CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E PER LE VERIFICHE TRIBUTARIE.

L'anno Duemilatredici addì quindici del mese di Maggio alle ore 17:00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

CAVATORTA GIORGIO	S
GANDOLFI LUIGI	S
MUSUMECI CARMELA	S
VIGNALI TANCREDI	S
BORCHINI ANDREA	S
PAVESI MARIA NOVELLA	S
MAINI FABRIZIO	N
Totale presenti	6
Totale assenti	1

Assiste il Segretario Comunale sig **BININI EMILIO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **CAVATORTA GIORGIO** nella sua qualità di SINDACO. assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

DELIBERA DI G.C. N. 37 **del** 15/05/2013

OGGETTO: **AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILE DA PSC - DETERMINAZIONE IN MERITO ALL'ICI/IMU CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E PER LE VERIFICHE TRIBUTARIE.**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, che precisa "*per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile allo 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*".

CONSIDERATO che la definizione di area fabbricabile debba essere integrata con l'interpretazione autentica contenuta nell'art. 36 del D.L. n. 223/2006, il quale dispone che *"ai fini dell'applicazione del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, del testo delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e del D.Lgs 30 dicembre 1992 , n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico venerale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".*

CONSIDERATO che gli oggetti imponibili ICI e IMU sono i fabbricati e i terreni agricoli, considerando il territorio comunale diviso in tre zone: edificato (fabbricati), aree edificabili e terreni agricoli.

VISTO che, anche ai fini del PSC (art. 28 comma 2 lett. E) della Legge Regionale 20/2000) il territorio comunale è classificato in *urbanizzato, urbanizzabile e rurale;*

FATTA PROPRIA la nota ANCI prot. 46 del 26 marzo 2012 ad oggetto "imponibilità ICI/IMU delle aree inserite nel PSC;

RITENUTO, tutto ciò premesso, evidente che le aree inserite nel PSC in territorio "urbanizzabile", non potendosi considerare come rurali/agricole scontano il tributo comunale come area fabbricabile, perché è indubbio che l'area urbanizzabile è suscettibile di utilizzazione edificatoria, in contrapposizione all'area rurale, e tale circostanza *"costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante"* (Corte Costituzionale, ordinanza n. 41 del 27 febbraio 2008).

CONSIDERATO indubbio che un'area inserita dal PSC nell'ambito dei nuovi insediamenti PSC approvato con delibera di C.C. n. 28 del 26/07/2012 adottato con delibera di C.C. n. 23 del 20/04/2009, acquista un'aspettativa di utilizzazione edificatoria, seppur non corroborata da una puntuale individuazione degli indici di edificabilità, da contrapporsi all'area inserita in territorio rurale, caratterizzata dalla certezza della non utilizzabilità ai fini edificatori per tutta la vigenza del PSC.

RICHIAMATA la sentenza della Corte di Cassazione, sez. u., sentenza n. 172/2001, che, ai fini dell'indennità di esproprio, ha ritenuto che un'area vada ritenuta "edificabile" quando, e per il solo fatto, che come tale essa risulti classificata dagli strumenti urbanistici, "secondo un criterio, quindi, di prevalenza ad autosufficienza della edificabilità legale". La cosiddetta "edificabilità di fatto" rileva, invece, in via suppletiva, in carenza di una regolamentazione legale dell'assetto urbanistico, o in via integrativa e complementare agli effetti della determinazione in concreto del valore di mercato dell'area oggetto di espropriazione.

CONSIDERATO che tali criteri sono gli stessi previsti nella legge regionale n. 37/2002 ("Disposizioni regionali in materia di espropri"), che nell'art. 21, comma 2 considera dotate di edificabilità legale le aree rientranti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e di quello suscettibile di urbanizzazione, così come definiti nel PSC.

RITENENDO quindi evidente che un'area inserita in zona urbanizzabile sia dotata di edificabilità legale e come tale è suscettibile di essere espropriata come area fabbricabile e non come terreno agricolo e tale circostanza da sola sarebbe sufficiente a considerare, ai fini ICI/IMU, l'area urbanizzabile come area fabbricabile.

CONSIDERATO che il Ministero dell'economia e delle finanze ha ritenuto, con nota prot. 21574/2008/DF/DFF del 19 novembre 2008, che le aree considerate urbanizzabili dal PSC possono considerarsi aree fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale. Ad avviso del Ministero, il PSC rappresenta lo "strumento urbanistico generale adottato dal comune" cui fa riferimento l'art. 36, c. 2, del D.L. n. 223/2006; tale strumento, infatti, seppur in fase embrionale, classifica il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale conferendo, dunque, allo stesso una connotazione sulla sua sorte futura che sarà successivamente sviluppata e puntualizzata nel POC. Neanche «la mancata indicazione nel PSC dell'indice di edificabilità costituisce ostacolo al riconoscimento dell'edificabilità delle aree in esso inserite, in quanto, come emerge dagli insegnamenti dei massimi organi giurisprudenziali, per la valutazione delle aree soccorrono gli altri parametri fissati dalla legge; in particolare si dovrà necessariamente tener conto del diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie e della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore venale in comune commercio dello stesso».

CONSIDERATO che la Corte dei conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, con il parere n. 9/2009 del 28 aprile 2009 (successivamente confermato nel parere n. 1/2010 del 12 gennaio 2010), ritiene condivisibile la tesi sostenuta dal Ministero «in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già in seguito dall'approvazione del Piano strutturale comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità ICI». La Corte rileva, poi, che *se anche l'indice di edificabilità è determinato dal POC e non dal PSC, tale circostanza non è da sola sufficiente ad escludere l'imponibilità del suolo sulla base del valore venale, in quanto «la giurisprudenza della Cassazione ha fornito sul punto una nuova serie di elementi ugualmente idonei a consentire un'attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi. Tali sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene».*

RITENUTO PERTANTO, ai fini dell'orientamento ai contribuenti e agli uffici comunali nell'attività di verifica ICI e IMU, di dover definire il valore in comune commercio delle aree potenzialmente edificabili inserite nel PSC, che non sono previste nel RUE ma che saranno successivamente oggetto di inserimento nel POC;

CONSIDERATO di utilizzare a tal fine i valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2012 pubblicati sul B.U.R. del 29 marzo 2012 – per la Provincia di Parma – regione agraria n. 4 – Medio Parma – moltiplicando tali valori per il coefficiente 1.5

VISTI gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1. Di definire, ai fini dell'orientamento ai contribuenti e agli uffici comunali nell'attività di verifica, il valore in comune commercio ai fini ICI/IMU delle aree potenzialmente edificabili inserite nel PSC, che non sono previste nel RUE ma che saranno successivamente oggetto di inserimento nel POC, nei valori agricoli medi determinati dalle Commissioni Provinciali per l'anno 2012 pubblicati sul B.U.R. del 29 marzo 2012 – per la Provincia di Parma – regione agraria n. 4 – Medio Parma – moltiplicati per il coefficiente 1.5
2. Di allegare al presente atto (allegato a) estratto del B.U.R. sopraccitato.

Contestualmente, attesa l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

D I C H I A R A

Il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

COMUNE DI LESIGNANO DE'BAGNI
Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
CAVATORTA GIORGIO	***BININI EMILIO***