



COPIA

COMUNE DI MEZZANO

Provincia di Trento

Verbale di deliberazione N. 45 del 29-12-2005
del CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: *Revoca deliberazione consiliare n. 54 di data 18.12.2001. Rideterminazione valori minimi aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).*

L'anno **Duemilacinque** addi **Ventinove** del mese di **Dicembre** alle ore **16:15** nella sede di municipale, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza pubblica, con l'intervento dei Signori:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
BETTEGA Andrea	X			PISTOIA Ferruccio	X		
SVAIZER Floriano	X			ZENI Lino	X		
ORSINGHER Ivano	X			CORONA Renzo	X		
BOND Antonio	X			TROTTER Cristiano	X		
ZUGLIANI Mario	X			BETTEGA Alberto	X		
SIMION Margherita	X			BONAT Clara	X		
PISTOIA Ugo	X			ALBERTI Silvano	X		
ORLER Ferdinando	X						

Partecipa e verbalizza il Segretario comunale dott.ssa Marzia CAPOTOSTO.

Il sig. **ORLER Ferdinando**, in qualità di **Sindaco**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.

OGGETTO: *Revoca deliberazione consiliare n. 54 di data 18.12.2001. Rideterminazione valori minimi aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).*

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato con deliberazione consiliare n° 34 di data 30.11.1998;

VISTO il 5° comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 che determina il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I) pari a quello venale in comune commercio al primo di gennaio dell'anno di imposizione;

RILEVATO che l'art. 3 del citato Regolamento, demanda al Consiglio comunale la fissazione dei valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento dei valori dichiarati per le aree fabbricabili, da determinarsi in relazione alla destinazione urbanistica dell'area, agli indici di edificabilità, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'urbanizzazione e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

DATO ATTO come si è provveduto, sulla base della cartografia approvata in sede di adozione di P.R.G. comunale, ad eseguire un censimento delle varie aree edificabili site nel territorio comunale, la cui consistenza ed ubicazione risulta dalle tavole predisposte dal responsabile dell'ufficio tecnico di Mezzano;

RITENUTO di assegnare alle singole aree valori distinti, determinati in base alle specifiche caratteristiche, all'ubicazione, agli indici di fabbricazione ed ai vincoli di edificabilità, che inevitabilmente si riflettono sul valore commerciale delle medesime;

DATO ATTO che nei casi di compravendita o successione o altro atto di passaggio di proprietà il valore dichiarato nell'atto notarile o successivamente accertato dagli uffici competenti se è superiore ai valori individuati nel presente provvedimento è quello ritenuto valido ai fini ICI.

VISTA la proposta che tiene conto sia dei parametri di utilizzabilità dell'area, sopra richiamati, sia dei valori medi dei terreni stabiliti dai Comuni limitrofi;

PRESO ATTO del parere reso dal Responsabile del Servizio Ragioneria dal quale si ritiene di prescindere in quanto non pertinente ai fini della regolarità tecnico – amministrativa ed in quanto esprimente valutazioni di opportunità dell'atto che non spettano all'Ufficio;

DATO ATTO che i valori determinati hanno effetto a far data dal 01.01., qualora non vengano modificati dal Consiglio comunale, si intendono prorogati anche per gli anni successivi;

Le motivazioni che hanno portato alla proposta fatta dalla giunta sono le seguenti:

- eliminare delle situazioni anomale,
- classificare le aree esclusivamente con la destinazione urbanistica del PRG ed eliminare la tipologia "aree edificabili adiacenti o limitrofe alle abitazioni esistenti ..." in modo da evitare la possibilità di attribuire questa tipologia ad aree di notevole estensione per il solo fatto che sono adiacenti o limitrofe ad abitazioni esistenti;
- proporzionare i valori minimi da applicare alle diverse tipologie di aree previste dal PRG agli effettivi valori commerciali delle rispettive zone.
- Differenziare la tipologia delle aree fabbricabili, escluse le aree soggette a pianificazione subordinata, tra aree che effettivamente consentono l'edificabilità ossia permettono fin da subito la possibilità di costruire edifici aventi dignitosa dimensione ed aree che per la loro ridotta dimensione o per la particolare forma geometrica non consentono di costruire edifici.

Individuazione valore di riferimento

Le principali tipologie previste dal PRG di Mezzano sono:

- a) aree residenziali di completamento intensivo
- b) aree residenziali di completamento estensivo
- c) aree alberghiere
- d) aree artigianali
- e) aree residenziali di espansione intensivo soggette a pianificazione subordinata
- f) aree residenziali di espansione estensivo soggette a pianificazione subordinata

Per le aree di espansione soggette a pianificazione subordinata, per le quali è necessaria la realizzazione di piani attuativi o piani di lottizzazione ecc e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, si stima una riduzione del valore pari al 50%. Tale valutazione avrà senso fintanto che non verrà approvato dal consiglio comunale il piano subordinato specifico della relativa area, dopo di che l'area verrà paragonata alla corrispondente area di completamento, per cui anche il valore minimo a metro quadro.

L'indice urbanistico più significativo per le tipologie di aree residenziali è sicuramente l'indice di fabbricabilità che si differenzia tra le due tipologie estensiva ed intensiva. Le aree con tipologia intensiva hanno indice di fabbricabilità pari a 2,00 mc/mq mentre le aree con tipologia estensiva hanno indice di fabbricabilità pari a 1,60 mc/mq. Alle aree residenziali aventi tipologia intensiva si applica un coefficiente pari a 1,0 mentre alle aree residenziali aventi tipologia estensiva si applica un coefficiente pari a 0,8.

Le aree artigianali non ancora edificate presenti nel PRG di Mezzano prevalentemente sono classificate come aree di interesse provinciale, quindi per semplificazione si prende questa come riferimento. Le aree artigianali di interesse locale, considerati gli indici urbanistici, hanno valore inferiore a quelle di interesse provinciale.

Applicando ad ogni tipologia di area i valori ed i coefficienti sopra esposti si sono ottenuti i dati riportati.

Individuazione delle aree non aventi piena capacità edificatoria

E' necessario individuare le aree che pur avendo destinazione urbanistica edificabile non permettono l'effettiva ed immediata realizzazione di nuove costruzioni.

Al fine di rendere non soggettiva la scelta, l'ufficio tecnico comunale individuerà delle regole geometriche ben precise da seguire per accertare se il lotto presenta quelle caratteristiche necessarie per l'immediata possibilità edificatoria, individuando, se necessario, una cartografia con evidenziate le aree interessate.

A solo titolo di esempio di seguito vengono individuati i seguenti parametri geometrici, quindi non soggettivi, per le aree che in linea di principio godono di capacità edificatoria immediata: superficie dell'area, larghezza media del lotto,

Superficie del lotto

E' evidente che l'ipotetico lotto di forma geometrica quadrata è quello che maggiormente facilita la nuova edificazione e qualsiasi altra forma geometrica dell'area presenta condizioni meno favorevoli.

Si ipotizza che una nuova costruzione ha una sua dignità se presenta dimensioni minime esterne pari a circa 6,00 x 6,00 ml. Tali dimensioni sono inoltre necessarie per raggiungere le dimensioni minime delle unità abitative (pari ad una superficie calpestabile di 60,00 mq).

Tenendo presente che le costruzioni devono rispettare le distanze minime dai confini pari a 5,00 ml si deduce che l'ipotetico lotto quadrato necessario per la realizzazione di tale costruzione deve avere dimensioni pari a 16,00x16,00 ml. La superficie di tale area ipotetica risulta pari a 256,00 mq.

Si delinea quindi l'ordine di grandezza della superficie in mq a cui fare riferimento per considerare se un'area possiede o meno le caratteristiche di immediata realizzazione di nuove costruzioni. Tale superficie viene fissata con leggero arrotondamento in difetto in 250 mq.

Larghezza media del lotto

Altro fattore determinante per la realizzazione di una nuova costruzione, indipendentemente dal valore della superficie dell'area è l'entità del lato minimo del lotto.

E' evidente che per lotti di forma rettangolare questo valore è subito individuato.

Per analogia alle considerazioni sopra fatte si individua come ipotetico valore di riferimento la larghezza di 14,00-15,00 ml, al di sotto della quale risulta difficile realizzazione di costruzioni aventi una minima dignità.

Per lotti di forma irregolare bisognerà procedere con ragionamenti analoghi.

A tutte le aree aventi superficie minore di 250 mq non contigue ad altre dello stesso proprietario o componenti lo stesso nucleo familiare, risultante dallo stato di famiglia, e le aree che fisicamente risultano tecnicamente in edificabili, viene attribuito un'opportuna riduzione del valore rispetto alle analoghe aree che possiedono immediata capacità edificatoria.

CHE la proposta si articola come segue:

Def. Tip.	TIPOLOGIA DELL'AREA	Valore minimo espresso in Euro/Mq.
A	aree di completamento intensivo (in)	125,00
B	aree di completamento estensivo (es)	100,00
C	aree alberghiere	75,00
D	aree artigianali	55,00
E	aree soggette a piani di lottizzazione di espansione intensiva (in)	63,00
F	aree soggette a piani di lottizzazione di espansione estensiva (es)	50,00

Le aree di cui ai punti A-B-C-D con superficie inferiore a 250 mq non contigue ad altre dello stesso proprietario o dei componenti lo stesso nucleo familiare, risultante dallo Stato famiglia, e le aree che fisicamente risultano tecnicamente inedificabili (accertato dal tecnico comunale sulla scorta di specifici ed obiettivi parametri geometrici) hanno il seguente valore:

Def. Tip.	TIPOLOGIA DELL'AREA	Valore minimo espresso in Euro/Mq.
A	aree di completamento intensivo (in) < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	50,00
B	aree di completamento estensivo (es) < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	40,00
C	aree alberghiere < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	30,00
D	aree artigianali < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	22,00

Dopo ampia discussione, ritenuto di stralciare la seguente previsione formulata e proposta dal Servizio Tributi:

	superfici corrispondenti al sedime di edifici esistenti già inseriti in catasto ed interessati da lavori di ristrutturazione edilizia generale con parziale o completa demolizione delle struttura portanti ** il valore indicato va moltiplicato per il numero dei	200,00**
--	--	----------

	piani dell'edificio esistente che abbiano un'altezza media di almeno 2,20ml.	
--	---	--

Ritenuto di stralciare ulteriormente, dopo ampia discussione, la seguente previsione formulata e proposta dal servizio Tributi:

per quanto riguarda inoltre la tipologia relativa ad edifici che risultano iscritti al catasto come "da ultimare" (fabbricati o loro porzioni ancora "al grezzo" e simili) si propone di determinare il valore sulla base della superficie risultante al catasto, applicando il prezzo a mq. che si ottiene dividendo la rendita catastale per la superficie di unità immobiliari similari accatastate del medesimo edificio ed applicando una riduzione del 50%. Nel caso in cui non vi siano unità accatastate, si farà riferimento alla rendita di altre unità similari situate nella medesima zona o in subordine di una zona similare;

ACQUISITO i pareri sotto il profilo della regolarità tecnico - amministrativa espresso sia dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico che dal Responsabile del Servizio Tributi ai sensi dell'articolo 16 della Legge regionale 23 ottobre 1998, n° 10;

ACQUISITO il parere del Responsabile del Servizio Finanziario del Comune ai sensi degli articoli 16 e 17 della citata legge regionale in merito alla copertura finanziaria ed alla regolarità contabile;

VISTO il T.U.O.C. approvato con D.P.Reg. 01/02/2005 n. 3/L;

CON voti favorevoli dodici, astenuti zero, contrari tre (Bettega Andrea, Svaizer Floriano e Simion Margherita) su n. quindici consiglieri presenti e votanti espressi nelle forme di Legge, con l'assistenza degli scrutatori previamente designati;

Vista la dichiarazione di voto del gruppo di minoranza "Stroza con computer - Insieme" che viene allegata al presente provvedimento;

delibera

1. Di revocare, per le motivazioni espresse in premessa e con decorrenza 1.1.2006, la deliberazione consiliare n. 54 del 18.12.2001;
2. Di rideterminare, a far data dal 1.1.2006, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del Regolamento in materia di imposta comunale sugli immobili, al metro quadrato i seguenti valore delle aree fabbricabili situate nel territorio catastale del Comune di Mezzano:

Def. Tip.	TIPOLOGIA DELL'AREA	Valore minimo espresso in Euro/Mq.
A	aree di completamento intensivo (in)	125,00
B	aree di completamento estensivo (es)	100,00
C	aree alberghiere	75,00
D	aree artigianali	55,00
E	aree soggette a piani di lottizzazione di espansione intensiva (in)	63,00
F	aree soggette a piani di lottizzazione di espansione estensiva (es)	50,00

3. Le aree di cui ai punti A-B-C-D con superficie inferiore a 250 mq non contigue ad altre dello stesso proprietario o dei componenti lo stesso nucleo familiare, risultante dallo Stato famiglia, e le aree che fisicamente risultano tecnicamente inedificabili (accertato dal tecnico comunale sulla scorta di specifici ed obiettivi parametri geometrici) hanno il seguente valore:

Def. Tip.	TIPOLOGIA DELL'AREA	Valore minimo espresso in Euro/Mq.
A	aree di completamento intensivo (in) < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	50,00
B	aree di completamento estensivo (es) < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	40,00
C	aree alberghiere < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	30,00
D	aree artigianali < a 250 mq. / tecnicamente inedificabili	22,00

4. Di dare atto che nei casi di compravendita o successione o altro atto di passaggio di proprietà il valore dichiarato nell'atto notarile o successivamente accertato dagli uffici competenti, se è superiore ai valori individuati nel presente provvedimento è quello ritenuto valido ai fini ICI.
5. Di dare atto che si prescinde dal parere del Responsabile del servizio Ragioneria in quanto non pertinente ai fini della regolarità tecnico – amministrativa ed in quanto esprimente valutazioni di opportunità dell'atto che non spettano all'Ufficio



RICORSI AMMINISTRATIVI

Si rammenta ai sensi dell'art.5 comma 6 della L.R. 13/93 che contro il presente provvedimento sono ammessi i seguenti ricorsi:

1. Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, da parte di chi vi abbia interesse, per motivi di legittimità, entro 120 giorni, ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199;
2. Ricorso giurisdizionale al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento, da parte di chi vi abbia interesse, entro 60 giorni, ai sensi della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034.

I ricorsi 1) e 2) sono alternativi.

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
f.to ORLER Ferdinando

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott.ssa Marzia CAPOTOSTO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 79, primo comma, del T.U.O.C. approvato con D.P. Reg. 01.02.2005, N. 3/L)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia del presente Verbale viene pubblicato il giorno li **03-01-2006** all'Albo Pretorio di questo Comune, ove rimarrà esposto per dieci giorni consecutivi.

Mezzano li **03-01-2006**.-

Il Segretario comunale
f.to dott.ssa Marzia CAPOTOSTO

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Mezzano li **03-01-2006**.-

Il Segretario comunale
dott.ssa Marzia CAPOTOSTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione all'albo comunale per dieci giorni consecutivi ai sensi del 2° comma dell'art.100 del D.P.G.R. 27/02/1995 N.4/L.

Contro la presente deliberazione entro il periodo di pubblicazione non sono state presentate denunce di incompetenza o contrasto con atti d'indirizzo del Consiglio da parte dei Consiglieri Comunali, ai sensi dell'art.51 della Legge Regionale 04 gennaio 1993 n. 1 come modificato dalla Legge Regionale 23 ottobre 1998 n.10.

Contro la presente deliberazione entro il periodo di pubblicazione non sono state presentate istanze di opposizione ai sensi dell'art. 52 comma 13 della Legge Regionale 1/93 come modificato dalla Legge Regionale 10/98.

Mezzano li,

Il Segretario comunale
f.to dott.ssa Marzia CAPOTOSTO