



Città di Bitonto

Il Consigliere Comunale

Al Sindaco

Comune di Bitonto

Interrogazione a risposta scritta (ex art. 6 regolamento consiliare comunale).

OGGETTO = VALORE AREE FABBRICABILI

PREMESSO CHE:

-il D. lgs 504/1992 istitutivo dell'ICI, con particolare riferimento all'art. 2 comma 1 lett. b " per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi";

- il D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito in Legge 4/8/2006 n. 248 , art. 36 comma 2 " un area e' da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

-il D. lgs 14/3/2011 n. 23 istitutivo dell'**IMU** e l'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201 convertito in Legge 22/12/2011 n. 214 che ne ha anticipato l'applicazione dall'anno 2012;

-in data 03/12/2013 e in data 30/05/2014 lo scrivente proponeva al Presidente del Consiglio e al Sindaco **un abbassamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU anche in ragione del particolare periodo di crisi economica e/o finanziaria che interessa il mercato immobiliare e che sta influenzando in maniera negativa sul valore venale delle aree edificabili;**

-ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione del tributo, il valore delle aree è costituito dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 504/1992, richiamato per l'IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011;

- la lettera g, del comma 1, art. 59 , ove è stabilito che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, che la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento) non puo' avere altro effetto che non quello di una autolimitazione di potere di accertamento IMU, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilita nel regolamento comunale;

-che il Consiglio Comunale il 9/9/2014 al n. 80 ha deliberato il Regolamento Comunale della IUC e prevede :

Per le aree fabbricabili che non possiedono un'autonoma rendita catastale, il valore è costituito da quello 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 rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

La determinazione dei valori da parte del Comune, è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni; in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

La delibera di Giunta Comunale di determinazione dei valori può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente. Il valore delle aree/immobili deve essere proposto alla Giunta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale – 4° Settore LL.PP

- la Giunta Comunale. in data 14/11/2013 al n. 295 ha stabilito per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU per il Biennio 2013-2014;

-l'A.C. in data 16/12/2014 ha confermato i valori delle aree fabbricabili (vedi nota informativa sito istituzionale Comune Bitonto).

CONSIDERATO CHE:

-A maggior fondamento di quanto sopra esposto vi è il fatto che un proprietario del Consorzio Bitonto 2 (difeso dall'Avv. Luigi Carbone), a seguito di accertamento ICI 2007 effettuato dal Comune di Bitonto, ha impugnato in Commissione Tributaria Provinciale, l'accertamento di maggior valore ai fini ICI di un area fabbricabile ricadente nella zona C/2 Via S. Spirito;

-La Commissione Tributaria Regionale di Bari sez. 1 (Presidente. Sepe, Relatore Gagliardi), sentenza 167/1/12 depositata in segreteria il 14/09/2012, ha emesso sentenza - passata in giudicato – con la quale ha stabilito che il valore della predetta zona era pari Euro 24 a mq;

-Il Comune di Bitonto, non solo non ha impugnato detta pronunciata, ma ha confermato detti valori procedendo al proporzionale sgravio per gli accertamenti ricevuti negli anni successivi da parte del predetto contribuente;

-E' evidente, peraltro, che il valore determinato dalla Commissione - in considerazione della grave congiuntura economica e del "crollo" dei valori immobiliari, aggiunto alla inerzia del Comune in merito alla realizzazione del piano di perequazione -ad oggi appare addirittura eccessivo.

-D'altronde, come chiarito da un'altra sentenza della CTR Bari (n. 8/11/13), resa nei confronti di un altro contribuente (sempre difeso dall'Avv. Luigi Carbone) il Comune deve procedere in maniera più approfondita alla stima dei valori delle aree fabbricabili.

Ciò premesso, e precisato

Il sottoscritto **Intini Paolo**, in veste di **Consigliere Comunale**, per le motivazioni innanzi espresse, INTERROGA IL SINDACO per sapere:

per quale motivo l'Amministrazione Comunale non ha ridotto i valori delle aree fabbricabili, segnatamente di quelle ricadenti nella zona C/2 di Via S. Spirito, considerata la sussistenza di un precedente giurisprudenziale specifico e l'acquiescenza da parte dell'ente.

Bitonto 07 /01/2015

Il Consigliere Comunale

Paolo Intini