



# COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

Provincia di Cosenza

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37

Data 10 Agosto 2011

**OGGETTO: DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 - VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.**

L'anno duemilaUndici, il giorno Dieci, del mese di Agosto, alle ore 11,10, nella solita sala delle adunanze consiliari, alla Seconda convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, sotto la presidenza del Presidente Sig. Oreste SARPA.

Fatto l'appello nominale risultano:

n. d'ord	COGNOME E NOME	Presente	Assente	N. d'ord	COGNOME E NOME	Presente	Assente
1	GRANATA Enrico	X		10	ARENA Alfredo		X
2	D'APRILE Mario		X	11	GROSSO LA VALLE Filippo	X	
3	SPINELLI Vincenzo	X		12	DONATO GROSSO Antonio	X	
4	CESAREO Carlo	X		13	SANSONI Raffaella		X
5	CRISTOFARO Vincenzo		X	14	UGOLINO Riccardo	X	
6	FILICETTI Giuseppe	X		15	DE LUCA Tizio	X	
7	SARPA Orestino	X		16	D'APRILE Mauro	X	
8	RIZZO Massimo	X		17	CETRARO Salvatore		X
9	STUMBO Santino	X					
<b>ASSEGNATI N. 17</b>		<b>IN CARICA N. 17</b>		<b>PRESENTI N. 12</b>		<b>ASSENTI N. 05</b>	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Capo Dott. Giancarlo SIRIMARCO.

## **IL PRESIDENTE**

**INTRODUCE** l'argomento iscritto all'O.D.G. predisposto per la seduta odierna ed invita l'Assessore Ing. **Ciro CAMPILONGO** a dare lettura della proposta di deliberazione formulata dallo stesso, avente per oggetto: " **DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI.** ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formarne parte integrante e sostanziale, e a relazionare in merito;

**ULTIMATA** la lettura della proposta di deliberazione

## **IL PRESIDENTE**

**CHIEDE** se vi siano interventi tra i consiglieri presenti;

**ACCERTATO** che non vi sono iscritti a parlare, invita il Consiglio a pronunciarsi sull'approvazione dell'argomento in esame;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**UDITA** l'introduzione del Presidente;

**VISTA** la proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. **Ciro CAMPILONGO**, avente per oggetto: " **DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI.** ";

**RILEVATA** la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e sue successive modifiche ed integrazioni;

**DATO ATTO** che l'adozione della presente deliberazione rientra nella fattispecie di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, e che pertanto necessita del solo parere tecnico;

**VISTO** il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** l'esito della votazione, resa in forma palese per alzata di mano, che ha avuto il seguente risultato:

**PRESENTI N. 12 – VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12  
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

**DELIBERA**

**DI APPROVARE** e far propria, in ogni sua parte, l'allegata proposta di deliberazione formulata dall'Assessore Ing. **Ciro CAMPILONGO** avente per oggetto: " **DELIBERE CONSILIARI NN. 59/06-40/07-65/07 – VALUTAZIONE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'ESATTA APPLICAZIONE ICI.. RETTIFICA PERIODO DI APPLICAZIONE ED, ESPLICITAZIONE DELLA RIDUZIONE DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI.** ", articolata nel testo allegato alla presente deliberazione della quale deve intendersi formarne parte integrante e sostanziale;

**DI DARE MANDATO** al Responsabile del Servizio Finanziario a provvedere a tutti gli atti necessari e consequenziali, per dare esecuzione alla presente delibera;

**DI SEGUITO** il Presidente propone al Consiglio di pronunciarsi in ordine alla immediata eseguibilità della presente deliberazione.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**CONDIVISA** la proposta del Presidente;

Con la seguente votazione espressa in forma palese;

**PRESENTI N. 12– VOTANTI N. 12– ASTENUTI NESSUNO – VOTI FAVOREVOLI N. 12  
– VOTI CONTRARI: NESSUNO.**

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

---

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ( Art. 49 comma 1<sup>a</sup> - D. Lgvo 267/2000)

PER LA REGOLARITA' TECNICA <i>Si esprime parere ... (V. infra)</i>	UFFICIO... TECNICO IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data .....	.....
PER LA REGOLARITA' CONTABILE <i>Si esprime parere (V. INFRA)</i>	UFFICIO DI RAGIONERIA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Data .....	.....
<i>Visto l'art. 153 comma 5° - D. L.vo n. 267 del 18.08.2000 Attestazione di copertura di spesa</i>	
Data .....	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMM.VO

*La presente deliberazione viene letta, approvata, sottoscritta.*  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

IL PRESIDENTE  
(Orsino Sarpa...)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 18/10/2011 al / come prescritto dall'art. 124 - comma 1° - del D. L.vo 267/2000 (N. 340 Reg. Pub.)

Li 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA' (ai sensi del D. L.vo n. 267/2000)

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 10/08/2011

- per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134 - comma 3° - del D. L.vo n. 267/2000
- In quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D. L.vo 267/2000
- E' stata inserita nell'elenco in data ..... Prot. n. .... ai sigg. Capigruppo Consiliari (art. 125 D. L.vo 267/2000)

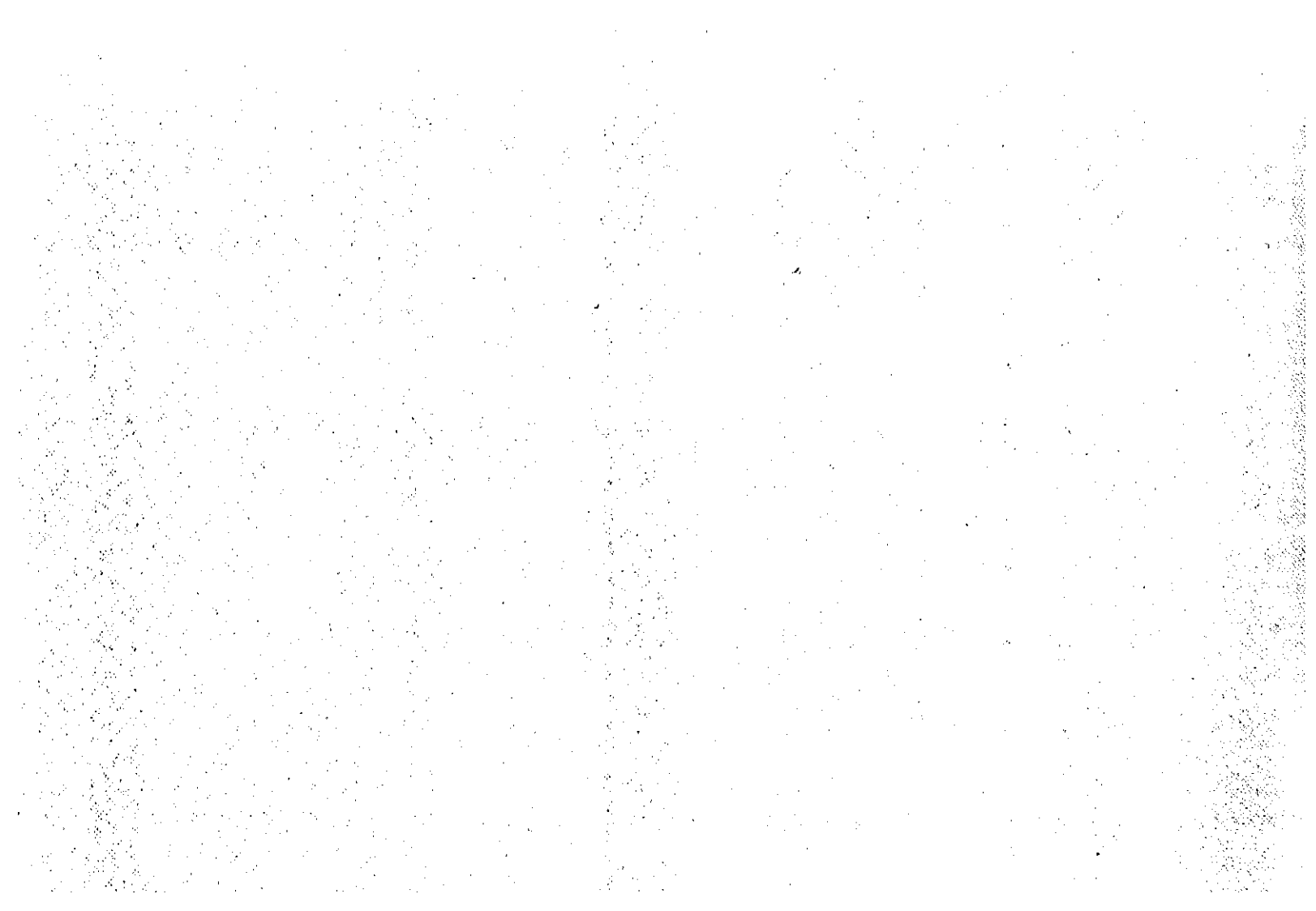
Li 18/10/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(dr. Giancarlo SIRIMARCO)

PER COPIA CONFORME

Dalla Sede municipale, .....

Il Segretario Comunale



**OGGETTO:** Delibere consiliari n. 59/06, 40/07 e 65/07 – “Valutazione terreni edificabili ai fini dell’esatta applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

**Rettifica periodo di applicazione ed, esplicitazione della riduzione da applicare in casi particolari.**

## L’assessore Campilongo:

### RICORDA:

CHE con delibera consiliare n. 59 adottata nella seduta del 16/11/2006, il consiglio approvava la relazione nella quale venivano descritti i criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili, adottando per ciascuna i valori appresso riportati:

Zona	Valore da utilizzare per il calcolo I.C.I
A/3	€. 30,00
B1	€. 80,00
B2	€. 48,00
B2 (ricadente in C/da S. Elia)	€. 24,00
B2 ( “ in C/da Laise –Rocca- Paradiso-Iannizzo)	€. 30,00
B3	€. 25,60
B4 ( “ in C/da Trifari – S.Elia – S.Andrea – Olivella - Fossine – S. Nicola – S.Stefano Torno – Pantaide)	€. 8,00
C1	€. 32,00
C2	€. 32,00
C3 e C4	€. 16,00
C3 e C4 oltre mt. 450 dalla battigia del mare	€. 8,00
D	€. 30,00
H	€. 32,00
H oltre mt. 500 dalla battigia del mare	€. 6,00
I	€. 80,00

- Riduzione 100% per i terreni ricadenti in fascia R3 e R4
- Esenzione lotti di Espansione di superficie inferiore a mq. 10.000 non aggregabili con altri lotti.
- Riduzione di 1/3 del valore per lotti in zona di espansione con superficie inferiore a mq. 1.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 40 adottata nella seduta del 30/09/2007, venivano modificate le determinazioni adottate con la delibera n. 59/2006 relativamente alle zone C1 e C2 di Espansione, ~~poste a distanza superiore a mt. 450 dalla battigia del mare attribuendo alle stesse il valore di €.~~ 16,00 al mq. (anziché 32,00) ed inoltre, veniva adottata la determinazione di:

- Riduzione di 1/3 del valore dei lotti in aree di Espansione, con superficie inferiore a mq. 10.000 se aggregabili con altri lotti.

CHE con delibera consiliare n. 65 adottata nella seduta del 17/12/2007, venivano adottate percentuali di riduzione per le varie tipologie di terreno soggette all’Imposta comunale sugli Immobili, percentuali di seguito riportate:

- Servitù di passaggio acquedotto ----- 7%
  - Servitù di passaggio fognatura ----- 7%
  - Servitù di passaggio linea SIP ----- 3%
  - Servitù di passaggio linea Enel (bassa tensione) ----- 5%
  - Servitù di passaggio linea Enel (alta tensione) ----- 8%
  - Servitù di passaggio elettrodotti (Ferrovie dello Stato) ---- 10%
  - Viabilità ----- 10%
  - Distanza dai corsi d'acqua ----- 10%
  - Totale Riduzione max applicabile 20%
- 
- Lavori di adattamento per forti pendenze "P" (40% < "P" < 60%) ----- 6%
  - Lavori di adattamento per forti pendenze "P" (con "P" > 60%) ----- 10%
  - Difficoltà di accesso ----- 6%
  - Forma della particella (Ridotta o irregolare) ----- 6%
  - Totale Riduzione max applicabile 10%

## CHE

- le variazioni adottate con la delibera n. 59/2006 si applicano con decorrenza 16/12/2006;
- le variazioni adottate con la delibera n. 40/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2007;
- le variazioni adottate con la delibera n. 65/2007 si applicano con decorrenza 01/01/2008;

## VISTE, inoltre:

- 1) le difficoltà interpretative che incontrano gli uffici nel quantificare superfici, distanze, etc., non chiarite in maniera esplicita nelle delibere citate, quali:
  - a) lotti esclusi dall'ICI (riportati nella Relazione integrante la delibera n. 59) dove recita: "Molto spesso in fase di rilascio di Concessione edilizia non viene utilizzata la potenzialità urbanistica. In questi casi non si ritiene soggetta la volumetria residua salvo che la stessa sia consistente";
  - b) Distanza dai corsi d'acqua;
- 2) le difficoltà nel quantificare le riduzioni, da applicare, per vincoli e, casi particolari non specificati, quali:
  - a) per lotti (ricadenti nelle zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincoli di: **rischio idraulico, fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati) della Variante alla SS.18, lotti di superficie inferiore a mq. 400 (per le zone B);**

---

  - b) **per lotti con pendenze superiori al 100%;**
  - c) **per lotti (boscati e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000);**
  - d) **per lotti edificabili (zone B e H del PRG) ricadenti nella perimetrazione del Parco del Pollino;**

- e) per i lotti ricadenti nelle zone H aventi superficie inferiore al lotto minimo (mq. 3000).

### **COSIDERATO, altresì:**

che i proprietari di lotti edificabili, in zone periferiche, ma a tutt'oggi, a circa 22 anni dall'adozione del PRG vigente, sono ancora del tutto o quasi inedificate: - per mancanza di richiesta abitativa/ricettiva/produttiva, - per l'infelice posizione geografica, - per la scarsa attuabilità edificatoria, - per la mancanza totale di idonee infrastrutture, - per la poca valenza edificatoria, etc., sono costretti a pagare, l'Imposta comunale I.C.I., fino alla data di adozione delle citate delibere, in base ai valori dettati dall'Agenzia delle Entrate, valori questi:

- sproporzionati rispetto alle problematiche appena citate;
- di gran lunga superiori a quelli adottati dall'assise comunale, con gli atti citati, a partire dagli anni 2007 e 2008,

Appare, pertanto, evidente ed iniquo che il contribuente possa pagare, per lo stesso terreno edificabile, un'imposta doppia, tripla, etc., per gli anni fino al 2007/2008 rispetto a quella che ha pagato o andrà a pagare per gli anni successivi.

Alla luce delle considerazioni espresse e, per maggiore chiarezza nell'applicazione delle eventuali riduzioni spettanti, ad ogni singolo lotto,

### **PROPONE**

- Di applicare, per le aree poste a distanza superiore a mt. 450 (per la sola zona H distanza superiore a mt. 500) dalla battigia del mare (escluse le zone B1 - B2 - B/3 e A/3), le determinazioni adottate con le delibere consiliari nn.: 59/2006, 40/2007 e 65/2007 **a far data dal 01/01/2003**, anziché dal: - 16/12/2006 (per le determinazioni della delibera n. 59), 01/01/2007 (per le determinazioni della delibera n. 40) e, 01/01/2008 (per le determinazioni della delibera n. 65).
- Di ritenere **inconsistente** la superficie, residua o non, di un lotto edificabile, (B di completamento) avente superficie  $\leq$  a mq. 100 e, quindi **esclusa dal pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.)**.
- Di abolire la **già prevista riduzione del 10%** (delibera n. 65/2007) per tutti i lotti contigui ai corsi d'acqua, in quanto l'edificazione può essere eseguita a distanza di ml. 5,00 dall'alveo degli stessi (medesima distanza dai confini di proprietà);
- Di applicare la **riduzione del 50%**, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni A-B-C-D-H e I) soggetti a vincolo: - di rischio idraulico, - di fascia di rispetto stradale (30 mt. da ambo i lati della Variante alla SS.18) e, - ai lotti con superficie compresa tra mq. 100 e mq. 400 (zone B);



- Di applicare la riduzione del 50%, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti, ricadenti nelle varie zonizzazioni, con pendenze superiori al 100%;
  - Di ridurre di 1/3 il valore dei lotti in zona H (Turistico-Alberghiera), con superficie inferiore a mq. 3.000 (lotto minimo) se aggregabili con altri lotti (stessa determinazione è stata assunta per le zone C con la delibera n. 40/2007).
  - Di applicare la riduzione del 70% ai lotti (classificati catastalmente come bosco e/o pascoli) i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, di cui all'art. 10 della legge 353/2000) per tutta la durata del vincolo di inedificabilità;
  - Di applicare, in sostituzione delle riduzioni (max 30%) previste dalla delibera n. 65 del 17/12/2007, ai lotti (zonizzazioni B e H del PRG), identificati nella Zona "B" nella tavola di azionamento del Parco del Pollino (Art. 11 delle Norme di Attuazione – Aree di riserva generale orientata, misura di salvaguardia ambientale): - la riduzione del 70% se aggregabili con lotti prospicienti o contigui non ricadenti in detto azionamento, - la riduzione del 90% se non aggregabili;
-

# COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

(PROVINCIA DI COSENZA)

## UFFICIO TECNICO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49,**

**COMMA 1, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267;**

- **VISTA** la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale formulata dal l'Assessore CAMPILONGO, trasmessa con nota n° 10107 del 20.05.2011 a firma del Segretario Comunale ad oggetto: "Valutazione terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili " ICI " Rettifica periodo di applicazione ed esplicitazione della riduzione da applicare in casi particolari. Delibere Consiliari n° 59/06 - 40 e 65/07".
- **VISTO** il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

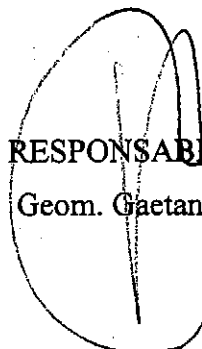
Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**In ordine alla regolarità tecnica questo Ufficio ritiene non dovere esprimere alcun parere in quanto l'argomento all'ordine del giorno consiste nell'applicazione di VALORI E PERCENTUALI DI RIDUZIONE dei terreni, ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., che sono stati oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale con atti deliberativi n° 59/2006 - n° 40 e n° 65/07, la cui efficacia dovrà essere estesa con decorrenza anno 2003. Si precisa inoltre che quest'Ufficio, per gli atti deliberativi cui si fa menzione, non ha espresso alcun parere.**

Belvedere Marittimo, li 27.05.2011

IL RESPONSABILE DELL'U.T.C.

Geom. Gaetano SCIGLIANO





## COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO (PROVINCIA DI COSENZA)

Prot. 11292/2011

Al Segretario Comunale

E p.c. Al Sindaco

SEDE

**OGGETTO: Parere riferimento Vs nota n. 10644 del 30.05.2011 ad oggetto: Delibere consiliari nn 59/06- 40/07-65/07 “valutazione terreni edificabili ai fini dell’esatta applicazione dell’imposta Comunale sugli immobili.**

### Parere

#### Premesso:

**Che** l’art. 5 del D. Lgs. 504/1992, considera quale base imponibile per la aree fabbricabili il loro valore commerciale, che a differenza di quella adottata per i fabbricati e i terreni agricoli (la rendita catastale), non è un dato certo ma si presta per sua natura tecnica urbanistica a diverse quantificazioni.

**Che**, inoltre, l’art. 2 comma 1 lettera b) dello stesso decreto legislativo dispone 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”.

**Che** dalla lettura del combinato disposto delle due norme sopra richiamate si può intuire che la causa maggiore dei problemi interpretativi e dei relativi contenziosi attiene alla qualificazione di area fabbricabile.

I contrasti interpretativi e la conseguente incertezza in materia, si sono incentrati sulla necessità che l’area fabbricabile, per poter essere considerata tale, dovesse essere caratterizzata dalla sua immediata utilizzabilità a fini edificatori e fosse quindi necessario uno strumento attuativo (sentenza Corte di Cassazione 21644/2004), ovvero fosse sufficiente l’inclusione dell’area in uno strumento urbanistico generale purché approvato dalla regione (sentenza Corte di Cassazione 16751/2004), ovvero ancora fosse sufficiente anche la mera inclusione nel piano regolatore generale adottato dal comune, anche se non ancora approvato dalla regione, in quanto ciò basterebbe a conferire un maggior valore commerciale all’area medesima, comparabile a quello delle aree edificabili conclamate (sentenza Corte di Cassazione 19750/2004).

**Che** proprio per dirimere tali dubbi interpretativi il legislatore è intervenuto con una norma di interpretazione autentica, il comma 16 dell’art. 11 quater decies del D.L. n. 203/2005, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2005, con il quale è stato precisato che, ai fini dell’applicazione dell’Ici, la disposizione contenuta nell’art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/1992, “ si interpreta nel senso che un’area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

**Che** il legislatore è intervenuto nuovamente sulla materia, fornendo per la seconda volta in meno di un anno, con l’art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 (c.d. decreto Bersani), convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, un chiarimento definitivo sulla qualificazione di area edificabile.

Peraltro, come evidenziato dalla citata sentenza della Corte di Cassazione, "l'aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, ai fini della valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità, ma comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, meno conveniente per il contribuente, ma non per questo iniquo, con la possibilità, del tutto naturale, che si verifichino oscillazioni di valore connesse all'andamento del mercato e/o allo stato di attuazione delle procedure che determinano il perfezionamento dello ius edificandi".

**Tutto ciò premesso:**

- **Sulla valutazione delle aree fabbricabili, e conseguenziale riduzione e agevolazioni da applicare in casi particolari di servitù, la sottoscritta non ha competenza ad esprimere il proprio parere** in quanto, palesemente, trattasi di materia prettamente tecnica urbanistica.
- **Sulla rettifica dei periodi di applicazione delle predette riduzioni e/o agevolazioni, la sottoscritta esprime parere positivo**, considerato che gli Enti nell'esercizio della propria autonomia, possono discrezionalmente determinare per i propri tributi sia le modalità attuative che i requisiti di tale forma di "riduzioni e /o agevolazioni", fissando l'ammontare delle riduzioni di imposte e tasse e l'ammontare delle esclusioni o riduzioni di interessi e sanzioni.

Sicuramente nel cumulo di eventuali riduzioni, ci si dovrebbe uniformare al principio sancito per i fabbricati dichiarati inagibili per i quali i proprietari, su verifica dei tecnici, sono obbligati a pagare una imposta pari al 50% del dovuto, dunque anche il cumulo delle riduzioni delle aree edificabili sulle quali gravano servitù, dovrebbe produrre un abbattimento massimo del 50% dell'imposta dovuta.

Tuttavia, la sottoscritta ritiene che gli atti deliberativi per la definizione agevolata dei tributi locali devono fornire adeguata motivazione delle scelte operate dall'Amministrazione rilevato che per effetto dell'applicazione delle riduzioni e/o agevolazioni, potrebbe conseguire una riduzione del gettito fiscale.

**Belvedere Marittimo 9.6.2011**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI**  
**(Rag. Emma LAMENSA)**