



**COMUNE DI LURATE CACCIVIO**  
*Provincia di Como*

N. 64

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORE AREE FABBRICABILI  
DA DICHIARARE AGLI EFFETTI ICI**

L'anno **duemilanove**, addì **ventidue** del mese di **dicembre** con inizio alle ore **21:05**, presso la Scuola Primaria di Via Volta, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini della legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano:

	PRESENTE/ASSENTE
<b>PALAMARA ROCCO</b>	Presente
<b>RINITI GIUSEPPE</b>	Presente
<b>LAMORGESE FERNANDO</b>	Presente
<b>SPOTO ANTONINO</b>	Presente
<b>CALABRO' LUCA</b>	Presente
<b>CATELLI CHRISTIAN</b>	Presente
<b>STRADA GIAMPAOLO</b>	Presente
<b>PINI DAVIDE</b>	Presente
<b>BRAGA LUIGI</b>	Presente
<b>CLERICI STEFANIA</b>	Presente
<b>BERNASCONI CONSUELO</b>	Presente
<b>PAGANI MATTEO</b>	Assente
<b>BOTTA EMILIO</b>	Assente
<b>GARGANO ANNA</b>	Assente
<b>ANGHLERI ROSANNA</b>	Assente
<b>PIATTI RICCARDO</b>	Assente
<b>FERLONI FABIO GIUSEPPE</b>	Assente

**PRESENTI: 11**

**ASSENTI: 6**

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Lucia Amato.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

**OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORE AREE FABBRICABILI  
DA DICHIARARE AGLI EFFETTI ICI**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in ordine alla sola regolarità tecnica, ha espresso parere favorevole;

Premesso:

- che l'art. 2 lett. b) del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504 definisce l'area fabbricabile come l'area utilizzabile a 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;
- che la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata, ai sensi del quinto comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, con riferimento al valore venale in comune commercio;
- che il legislatore, con la norma suddetta, ha specificato che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, in relazione ad una serie di fattori, quali:
  - la zona territoriale di ubicazione;
  - la destinazione d'uso consentita;
  - gli indici di edificabilità;
  - gli oneri dei lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- che per determinare il valore si può fare riferimento inoltre ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, cioè ad aree che presentino uguale indice di edificabilità, destinazione d'uso e zona di ubicazione;

Viste:

- la delibera di C.C. n. 75 del 10 dicembre 2001, con la quale sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili da dichiarare agli effetti I.C.I. dall'1 gennaio 2002;
- la delibera di C.C. n. 76 del 10 dicembre 2001, con la quale è stato integrato l'art. 2 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (definizione di pertinenza);
- la delibera di C.C. n. 24 del 7 aprile 2003 con la quale si è provveduto ad un primo adeguamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili determinati con delibera di C.C. n. 75/01;

Ritenuto di dover procedere ad un ulteriore adeguamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili da dichiarare ai fini ICI in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare relativo agli investimenti sulle aree fabbricabili ed in considerazione delle variazioni degli indici ISTAT di riferimento per il periodo 2003 – 2009;

Preso atto che con delibera di C.C. n. 15 in data 11/05/2009 si è provveduto all'approvazione definitiva degli atti di P.G.T. e che tale strumento urbanistico ha variato i parametri edilizi precedentemente indicati dal Piano Regolatore Urbanistico Generale;

Visti i nuovi valori di riferimento delle aree ed ambiti fabbricabili relativi alle previsioni di P.G.T. approvato predisposti dall'Ufficio Tecnico, riportati nell'allegata tabella comprensiva di note esplicative;

Considerato che i valori per le aree ed ambiti fabbricabili sono stati individuati quale indicazione di valore minimo, quindi il versamento superiore a tali valori non darà luogo ad alcun rimborso, in quanto comportamento che esprime accettazione degli importi imponibili quali veritieri;

Preso atto:

- che l'art. 59 – 1° comma lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 stabilisce che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- che il sesto comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 prende in considerazione la fattispecie di utilizzazione edificatoria delle aree di demolizione di fabbricati e di interventi di recupero ai sensi dell'Art. 31, comma 1 lett. c), d) ed e) della Legge 457/78 (ora Art. 3 del D.P.R. 380/2001), definendo che la base imponibile è costituita dal valore dell'area, sino alla data di effettivo utilizzo dell'immobile, determinando con ciò che il valore dei lavori già effettuati non contribuisce alla determinazione del valore imponibile;

Visto l'art. 5, 1° comma, del vigente regolamento sull'imposta comunale sugli immobili, in base al quale, al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso con i contribuenti, il Comune determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili;

Visti:

- gli Artt.li 32 e 37 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 e SMI (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
- gli Artt.li 17 e 18 della L.R. 04/03/2009 n. 3;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

1. di adeguare per le motivazioni citate in premessa i valori di riferimento delle aree fabbricabili precedentemente determinati con delibera di C.C. n. 24 del 7 aprile 2003, da dichiarare agli effetti I.C.I. con decorrenza dall'1 gennaio 2010 sino all'assunzione di un provvedimento di modifica, così come riportato nell'allegata tabella comprensiva di note esplicative;
2. di precisare che non saranno sottoposti ad accertamento i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo risulta pari o superiore a quella determinata secondo i valori fissati con il presente atto;
3. di dare atto altresì, per le motivazioni espresse in premessa, che non si procederà ad alcun rimborso di imposta eventualmente già versata, calcolata sulla base di valori superiori a quelli suindicati, in quanto il versamento stesso viene considerato accettazione di valore pienamente congruo da parte del contribuente.