



COMUNE DI BRIONA

Regione Piemonte – Provincia Novara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 19

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno **duemilatredici**, addì **quattro** del mese di **luglio** alle ore 18,45, nella sala riunioni presso la sede comunale, regolarmente adunata a norma dello Statuto, si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello risultano:

	Presenti	Assenti
1) ROSSI Angelo – Sindaco	X	-
2) PRANDI Monica – Vicesindaco	-	X
3) DI CATERINA Roberto – Assessore	X	-
4) ABBIATE Michele – Assessore	-	X
5) GAGLIAZZI Domenico – Assessore	X	-
Totale	3	2

Partecipa alla seduta il Segretario comunale, dott. Francesco Lella, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera A) del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Riconosciuto legale il numero degli Assessori intervenuti, il Sig. Rossi Angelo nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta Comunale a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n.201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'IMU (imposta municipale propria) di cui al D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23, artt. 8 e 9 , in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art. 13 D.L. 201/2011;

- il comma 3 dell'art. 13 del citato D. L. 6 dicembre 2011, n. 201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5, e 6 del D.Lgs. 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13.

Visto in particolare:

- il dettato dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/92 che dispone che, per le aree fabbricabili, 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 al fine dell'edificazione, ai prezzi medi rilevati sui mercati e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 223/2006 introdotto dalla legge di conversione 248/2005 e l'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248/2006, i quali sanciscono 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";

Ritenuto che per dare certezza all'azione amministrativa del Comune, in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento, è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili.

Valutata l'opportunità di individuare i valori venali medi in comune commercio per le aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Briona, sia per fornire un utile orientamento ai contribuenti, sia per evitare un defatigante contenzioso con i medesimi in merito alla determinazione del valore di mercato, il quale per sua natura può essere oggetto di interpretazioni divergenti.

Visto in particolare l'art. 13, il quale testualmente recita "La Giunta Comunale determina annualmente, per zone territoriali omogenee, il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili. La delibera ha effetto fino alla sua revoca, modificazione o integrazione";

Richiamata la deliberazione della G.C. n. 9 del 26/02/2004, con la quale si determinavano per l'anno 2004 i valori delle aree edificabili ai fini ICI, successivamente modificati con deliberazioni della Giunta Comunale n. 8 del 27/01/2005, n. 10 del 6/3/2006, n.13 del 03/03/2007, n.10 del 25/02/2008 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 19/4/2010;

Visti i valori allegati alle proprie deliberazioni n. 10 del 24/02/2011 e n. 35 del 30/05/2012;

Ritenuto di integrare la tipologia delle aree fabbricabili con i seguenti :

- Aree residenziali esistenti: prezzo € 20,00/mq

Preso atto che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma assumono carattere di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, e pertanto possono essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere valori di mercato superiori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, contratti preliminari di compravendita, ecc., nonché in presenza di elementi oggettivi diversi in grado di comprovare valori diversi da quelli utilizzati dal contribuente.

Evidenziato:

- che i lotti fabbricabili compresi nelle aree residenziali di completamento soggette a piano esecutivo (PECO o PEC) sono da intendersi automaticamente aree residenziali di completamento a concessione singola al momento della scadenza della convenzione;
- che, fino al momento della cessione all'Ente delle aree pubbliche (verde, strade e parcheggi, ecc.), il valore al mq dell'area è applicato su tutta la superficie territoriale;
- che, in attesa di una univoca definizione della materia, ferma restando, in ogni caso, la potestà di accertamento del tributo da parte dei Comuni, nell'ipotesi in cui i contribuenti effettuino tardivamente il versamento della prima rata dell'IMU, possa trovare applicazione la disposizione di cui all'art. 10, comma 3, della legge 27/07/2000, n. 212, in base alla quale *"le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria"*;

Richiesti i pareri ed attestazioni di cui agli artt. 49, comma 1 e 153, comma 5, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

PROPONE

1. **Di confermare** per l'anno 2013, e per le motivazioni di cui in premessa, il valore delle aree fabbricabili determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 30/05/2012.

2. **Di determinare**, esclusivamente ai fini orientativi dell'attività di accertamento dell'ufficio tributi i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Briona, fatta salva la possibilità che detti valori possano essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere valori di mercato superiori, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), come di seguito riportati:

AREE FABBRICABILI – TIPOLOGIA	Prezzo al mq
Aree <u>Residenziali di Completamento a concessione singola</u> (comprese le aree derivanti da demolizione di fabbricati ed utilizzate per interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, commi 1, lettere c), d) ed e) della L. 457/1978)	40,00 euro
Aree <u>Residenziali di Completamento soggette a Concessione Convenzionata</u>	30,00 euro
Aree <u>Residenziali di Completamento comprese negli Ambiti Urbanizzativi Omogenei o vincolate alla formazione di P.E.C.O</u>	25,00 euro
Aree <u>Residenziali esistenti</u>	20,00 euro
Aree Residenziali di Nuovo Impianto soggette alla formazione di S.U.E.	25,00 euro

Aree <u>Produttive Artigianali – Industriali Esistenti e di completamento</u>	25,00 euro
Aree Produttive Artigianali - <u>industriali di nuovo impianto</u>	20,00 euro
Aree Produttive Commerciali e Terziarie Esistenti e di completamento	30,00 euro

3. Di precisare:

- che i lotti fabbricabili compresi nelle aree residenziali di completamento soggette a piano esecutivo (PECO o PEC) sono da intendersi automaticamente aree residenziali di completamento a concessione singola al momento della scadenza della convenzione;
- che, fino al momento della cessione all'Ente delle aree pubbliche (verde, strade e parcheggi, ecc.), il valore al mq dell'area è applicato su tutta la superficie territoriale;
- che, in attesa di una univoca definizione della materia, ferma restando, in ogni caso, la potestà di accertamento del tributo da parte dei Comuni, nell'ipotesi in cui i contribuenti effettuino tardivamente il versamento della prima rata dell'IMU, possa trovare applicazione la disposizione di cui all'art. 10, comma 3, della legge 27/07/2000, n. 212, in base alla quale *“le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria”*;

4. di dichiarare, con successiva e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, d.lgs. n. 267/2000.

PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(art. 49, comma 1, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Il Responsabile del Servizio Tecnico esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 04/07/2013, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

Lì 04/07/2013

Il Responsabile del Servizio
f.to Arch. Giampietro Depaoli

PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

(artt. 49, comma 1 e 153, comma 5, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Il Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile della deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 04/07/2013, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 153, comma 5, del D.Lgs. 267/2000.

Lì 04/07/2013

Il Responsabile Servizio Finanziario
f.to Franca Volpi Spagnolini

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la suestesa proposta di deliberazione ed i conseguenti pareri favorevoli rilasciati dai competenti responsabili di servizio;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme previsti dallo Statuto

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione così come dianzi formulata.

SUCCESSIVAMENTE, con distinta votazione, con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme previsti dallo Statuto, delibera di dichiarare la suestesa deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, u.c. del T.U.E.L. – D. Lgs n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Angelo Rossi

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Francesco Lella

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

lì 11/07/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Francesco Lella

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000.

Esecutiva alla scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000).

Lì 11/07/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Francesco Lella

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

lì 11/07/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Francesco Lella
