

COMUNE DI CALTIGNAGA
Provincia di Novara

Deliberazione n. 24

VERBALE DI DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

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

L'anno **duemilatredici** addì **ventisette** del mese di **Giugno** alle ore 9,30 nella sala riunioni presso la sede comunale, regolarmente adunata a norma dello Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano:

		<i>presenti</i>	<i>assenti</i>
1	GARONE Raffaella Sindaco	X	-
2	MIGLIORINI Giuseppe <i>Assessore</i>	X	-
3	MERCALLI Antonio <i>Assessore</i>	X	-
4	CIRCOSTA Michele <i>Assessore</i>	X	-
5	PECI Carlo <i>Assessore</i>	-	X
	<i>Totale n.</i>	4	1

Partecipa alla riunione il Segretario comunale dr. Gabrio Mambrini, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a), del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Riconosciuto legale il numero degli Assessori intervenuti, la dott.ssa Raffaella Garone, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta comunale a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Deliberazione G.C. n. 24 del 27/06/2013

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 Caltignaga, 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 G.C. n. 41 del 10/06/2003, con la quale si determinavano per l'anno 2003 i valori delle aree edificabili ai fini ICI, successivamente confermati fino all'anno 2010 e la deliberazione della G.C. n. 10 del 16/02/2011 con la quale si determinavano i valori minimi per l'anno 2011, riconfermati successivamente con deliberazione della G.C. n. 36 del 30/05/2012;

VISTI i valori allegati alla propria deliberazione n. 36 del 30/05/2012;

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, 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 luglio 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 T.U.E.L. D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

CON VOTI unanimi resi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

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. 36 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 Caltignaga, 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:

TIPO DI AREE FABBRICABILE	ZONE DA P.R.G.	Zona	euro/mq
- Aree residenziali consolidate	BS	Caltignaga	36,00
		Sologno e Morghengo	28,00
- Aree residenziali di completamento	BC	Caltignaga	66,00
		Sologno e Morghengo	55,00
- Aree residenziali di nuova edificazione	C	Caltignaga	50,00
- Aree residenziali di Recupero	P.d.R.	Sologno e Morghengo	38,00
- Aree di ristrutturazione urbanistica	RU		
- Aree Piano Edilizia Economica Popolare	P.E.E.P.	Unica	38,00
- Aree produttive esistenti	DS	Unica	45,00
- Aree produttive di completamento	DC	Unica	45,00
- Aree produttive di nuovo impianto	D	Unica	28,00
- Aree produttive di riordino	DR	Unica	38,00
- Aree Piano Insediamenti Produttivi	P.I.P.	Unica	35,00
- Aree terziarie - commerciali esistenti	MS	Unica	55,00
- Aree terziario - commerciali di nuovo impianto	M	Unica	45,00
- Aree ricettive di nuovo impianto	R	Unica	40,00

3. DI PRECISARE 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 luglio 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 dell'art. 134 D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Dr.ssa Raffaella Garone

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Gabrio Mambrini

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.

li 11/11/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Gabrio Mambrini

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).

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Gabrio Mambrini

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

li 11/11/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Gabrio Mambrini
