

COMUNE DI FARA NOVARESE

Provincia di Novara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 28

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

L'anno **duemilatredecim** addì **cinque** del mese di **giugno** alle ore **11.30** 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 | RUSCA RENZO Sindaco | X | - |
| 2 | ANNOVAZZI MARIA TERESA Vicesindaco | X | - |
| 3 | CAVALLINI MASSIMILIANO Assessore | - | X |
| 4 | BERTAZZO STEFANO Assessore | - | X |
| 5 | MOSSETTI ICADIO Assessore | X | - |
| Totale n. | | 3 | 2 |

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

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

G.C. n. 28 del 05.06.2013

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 Fara Novarese, 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 di G.C. n. 14 del 14/02/2001, con la quale si determinavano per l'anno 2001 i valori delle aree edificabili ai fini ICI, successivamente modificati con deliberazioni del Consiglio comunale n. 10 del 28 febbraio 2002 e n. 5 del 26 febbraio 2003, ed in seguito confermati fino all'anno 2010;

VISTI i valori allegati alla propria deliberazione n. 11 del 23/02/2011;

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

- Aree residenziali esistenti: prezzo € 25,00/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 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

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. 11 del 23/02/2011;
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 Fara Novarese, 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) | 50,00 euro |
| Aree <u>Residenziali di Completamento soggette a Piano Esecutivo (PEC)</u> | 35,00 euro |
| Aree <u>Residenziali di Nuovo Impianto sottoposte a Piano di Zona (PEEP) o Piano Esecutivo (PEC)</u> | 30,00 euro |
| Aree <u>Residenziali esistenti</u> | 25,00 euro |
| Aree <u>Produttive Artigianali, Industriali, Commerciali, Terziarie e Ricettive Esistenti e di completamento</u> | 20,00 euro |
| Aree <u>Produttive soggette a Piano Esecutivo</u> | 15,00 euro |
| Aree <u>per attività produttive artigianali – industriali di nuovo impianto soggette a Piano esecutivo (PIP)</u> | 10,00 euro |
| Aree <u>per Attrezzature Private per lo Sport ed il Tempo Libero</u> | 10,00 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 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.

PARERE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(art.49, D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267)

Il Responsabile del Servizio Opere Pubbliche esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica della deliberazione di Giunta comunale n. 28 del 05.06.2013 ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D. LGS. 267/2000.

Lì 05/06/2013

Il Responsabile del Servizio
Arch. Giampietro Depaoli
Firmato

PARERE EPRESSO DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO-TRIBUTI

(artt. 49 e 153, D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267)

Il Responsabile del Servizio Finanziario-Tributi esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica e contabile della deliberazione di Giunta comunale n. 28 del 05.06.2013 ai sensi del 1° comma dell'art. 49 e del 5° comma dell'art. 153 del D. LGS. 267/2000.

Lì 05/06/2013

Il Responsabile Servizio
Franca Volpi Spagnolini
Firmato

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.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to *Renzo Rusca*

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.

li 25/06/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to *dott. Francesco Lella*

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

X 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. Francesco Lella*

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

li 25/06/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to *dott. Francesco Lella*
