



COMUNE DI CASTELVERDE

Provincia di Cremona

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. 37 DEL 18/05/2016

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA DECORRENZA ANNO 2016

L'anno **duemilasedici** il giorno **diciotto** del mese di **maggio** alle ore **18:00**, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
LOCCI GRAZIELLA	Sindaco	X
SCALISI GIUSEPPE	Assessore e Vicesindaco	X
BRUSCHI GIADA	Assessore	X
CIRCO CHIARA	Assessore	X
FERLA MAURIZIO	Assessore	X

Totale presenti : 5

Totale assenti : 0

Partecipa all'adunanza il **Segretario Comunale Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la **Dott.ssa Graziella Locci** nella qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il D.Lgs 14.03.2011 n. 23 recante “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” ed in particolare gli articoli 8 e 9 disciplinanti l’Imposta Municipale Propria;
- l’art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 (così detto Decreto “Salva Italia”), convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, che anticipa “in via sperimentale” e per tutti i Comuni, l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per il triennio 2012-2014, rimandando al 2015 l’applicazione dell’IMU a regime (come prevista dal D. Lgs. n. 23/2011) ed in particolare il comma 2 il quale stabilisce che l’IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l’abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione “restano ferme le definizioni di cui all’art. 2 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell’ I.C.I.”;
- l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell’I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

DATO ATTO che l’art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche in materia di Imposta municipale propria, la cui portata è applicabile anche all’IMU “sperimentale” sulla base dell’art. 13, comma 13, del D.L. 201/2011;

RICORDATO che l’art. 1, comma 169, della Legge 27.12.2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), testualmente recita: "169. Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza, entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”;

RICHIAMATO l’art. 7 “Determinazione del valore delle aree fabbricabili” del vigente Regolamento Comunale per l’applicazione dell’imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con deliberazione del C.C. n. 49 del 25.12.2012 esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la propria deliberazione n. 19 del 28.02.2011, ad oggetto: "Determinazione dei criteri per l’attribuzione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell’articolo 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/92", con la quale sono stati definitivi i valori di mercato delle aree fabbricabili per l’anno 2011;

VISTA la propria deliberazione n. 60 del 29.11.2012, ad oggetto “Imposta Municipale propria – individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell’imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell’imposta”, con la quale sono stati definitivi i valori di mercato delle aree fabbricabili per l’anno 2012 e che risultano confermati anche per le successive annualità 2013 e 2014;

VISTA la propria deliberazione n. 52 del 17.06.2015, ad oggetto “Imposta Municipale propria - individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell’imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell’imposta - decorrenza anno 2015”; con la quale sono stati definitivi i valori di mercato delle aree fabbricabili per l’anno 2015;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 27.04.2016 avente per oggetto: “Documento Unico di Programmazione (DUP) 2016/2018 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000: approvazione”;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27.04.2016 avente per oggetto:

Bilancio di previsione Finanziario 2016/2018 (art. 11 del D. Lgs. n. 118/2011): Approvazione”;

VISTI:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto 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*»;
- il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;

CONSIDERATO:

- che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;
- che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

RICORDATO che l'Agenzia delle Entrate, con propria nota del 13.11.2012 n. 2012/66045 di prot., ha evidenziato che l'Agenzia stessa, per la valutazione delle aree edificabili, utilizza principalmente i valori deliberati dai Comuni integrandoli, ove possibile, con i prezzi dichiarati in atti pubblici nel recente passato;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2, L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente deliberazione debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.G.T. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;

CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune è tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20, L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

VISTE le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I./I.M.U.;

RITENUTO di precisare che i valori delle aree edificabili individuati, non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti alle medesime aree;

RITENUTO altresì:

- che la finalità della presente deliberazione debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi rilevati sul mercato;
- che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000;
- necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2016, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO, altresì, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, sezione "aree fabbricabili" del vigente Regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- *Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, si stabilisce che un'area prevista come edificabile dal Piano di Governo del Territorio possa essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell'Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.
L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.*
- *Non può comunque riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano di Governo del Territorio comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione comunale di individuare anche una superficie massima del terreno, ai fini della sua qualificazione come pertinenziale. Tale percentuale o superficie massima non costituisce una franchigia, per cui, in caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa.*

RICORDATA la comunicazione inviata dal Comune in data 24/10/2012, prot. 9384, all'Agenzia delle Entrate, al fine di avere conferma dei valori dalla stessa utilizzati in merito agli accertamenti dell'Imposta di Registro in relazione alle aree edificabili situate sul territorio comunale;

RICHIAMATA la risposta ricevuta in data 12/11/2012 al n. di prot. 10013, dall'Agenzia delle Entrate, nella quale è stato evidenziato che: i valori per le aree in zona urbanistica B, fra il 2003 ed il 2011, sono risultati compresi fra €/mq. 77,00 ed €/mq. 215; i valori per le aree in zona urbanistica C, fra il 2004 ed il 2008, sono risultati compresi fra €/mq. 65,00 ed €/mq. 160,00; i valori per le aree in zona urbanistica D, fra il 2007 ed il 2011, sono risultati compresi fra €/mq. 57,00 ed €/mq. 80,00;

DATO ATTO che al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, è stata predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune una relazione tecnica, allegata sub A) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, con la quale sono stati individuati i valori venali in comune

commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente;

CONSIDERATO che la perdurante crisi economica a livello nazionale ed internazionale ha influenzato in modo significativo anche il mercato immobiliare locale, con la conseguenza che i valori delle aree fabbricabili così come approvati nelle precedenti richiamate deliberazioni hanno subito un deprezzamento rispetto a quelli degli ultimi anni stimabile in una percentuale pari a circa il 10%;

PRESO ATTO che il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio ha pertanto fissato, per l'anno 2016, i valori venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, suddivise a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente come risulta dalla tabella riepilogativa, allegata sub B) al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO, pertanto, di recepire i valori come sopra espressi, di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti per l'anno 2016;

PRECISATO:

- che tali valori devono peraltro intendersi come valori minimi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.M.U. sulla base di valori di mercato più elevati;
- che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

TUTTO CIO' premesso, visto e considerato;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e dal Responsabile del Servizio Contabilità e Sviluppo, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

All'unanimità dei voti favorevoli resi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per le motivazioni espresse in premessa che si intendono qui integralmente riportate e trascritte, per l'anno 2016 i valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, sulla base della certificazione allegata sub A) alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. DI PRECISARE che i valori delle aree edificabili individuati, non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere sconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti alle medesime aree;
3. DI STABILIRE:
 - che eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà

- formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- che a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente certificazione, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;
 - che l'obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte da parte dell'Ufficio Tributi ai fini I.C.I. e, dal 2013, dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA DECORRENZA ANNO 2016

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dott.ssa Graziella Locci

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Le suestesa deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi .

E' stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

	Il Segretario Comunale
Castelverde, addì	Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134, D.Lgs. 18/08/2000 n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi si legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

	Il Segretario Comunale
Castelverde, li	Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri