



# COMUNE DI CASTIGLIONE D'ADDA

Provincia di Lodi

## Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

NR. 60 DEL 28-05-2021

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

L'anno duemilaventuno addì ventotto del mese di Maggio, alle ore 17:00, nella Sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale,

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
PESATORI COSTANTINO	SINDACO	X	
PRIORI STEFANO	VICE SINDACO	X	
SERATO MARIAGRAZIA	ASSESSORE	X	
ZUCCHETTI DANIELA	ASSESSORE		X
CIOZZANI DONATA CATERINA	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		4	1

Partecipa alla seduta il, Segretario Comunale dott. MARCELLO FAIELLO.

Il sig. COSTANTINO PESATORI, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Quindi, invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Proposta n° 52 del 21-05-2021

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU

Presentata dal Servizio: ECONOMICO FINANZIARIO

Allegati: 1

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso** che:

- il D.I. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI);
- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che “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”;

**Dato atto** che l'Art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

**Richiamato** il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa della nuova IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2020 e successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/03/2020;

**Visto** l'Art. 1 comma 639 e succ. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta comunale (IUC);

### **Richiamati:**

- l'Art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della legge n. 248/2006, i quali sanciscono che “un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29/03/2021 con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2021;

**Vista** la L.160 del 27 dicembre 2019 “Legge di Bilancio 2020” che ha istituito la nuova IMU e in particolare:

- il comma n. 738 il quale dispone che “A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione

delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”;

- il comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento “determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;
- il comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile ai fini IMU: “per area fabbricabile si intende 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- il comma 745 il presupposto dell'imposta è dato dalla base imponibile dell'imposta costituita dal valore degli immobili.
- il comma 746, ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

**Considerato** che si è reso necessario provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini della quantificazione IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

**Dato atto** che con determina di affidamento diretto n. 57 del 10/04/2021 si è proceduto ad affidare l'incarico al Tecnico Arch. Chiara Valtorta di procedere all'aggiornamento del valore delle stime aree edificabili;

**Dato atto** che in data 17/05/2021 con protocollo n. 3704 è stata trasmessa la relazione di stima aree edificabili del Comune di Castiglione d'Adda da parte del tecnico incaricato;

**Dato atto** che la presente proposta di deliberazione ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente;

**Visto** che sulla presente proposta il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso i rispettivi pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che si allegano;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di Legge;

DELIBERA

1. Di approvare la relazione allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, al fine di determinare il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU – anno 2021;
2. Di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc..;
3. Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, per l'anno 2021 nonché per le annualità successive fintantoché il Comune di Castiglione d'Adda ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

*Deliberazione N° 60 del 28-05-2021*

**Letto, approvato e sottoscritto:**

IL PRESIDENTE  
*COSTANTINO PESATORI*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*MARCELLO FAIELLO*

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

Si certifica che il presente atto, avente ad oggetto DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU, diviene esecutivo ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/2000.

Decorsi 10 giorni dalla fine della pubblicazione – Art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile – art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

*IL SEGRETARIO COMUNALE  
MARCELLO FAIELLO*

**Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005 e rispettive norme collegate**