

ORIGINALE

N°49 Reg. delib.	Ufficio competente UFFICIO TECNICO
----------------------------	---------------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "NUOVA IMU". DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022
----------------	--

Oggi **nove** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventuno** alle ore 14:30, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
MAGRI PRIMO	Sindaco	P
MARCHETTI LUCIO	Assessore	P
ROVIGATI MARIA GRAZIA	Assessore	P

3	0
---	---

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO COMUNALE ALBANO MARCO.

MAGRI PRIMO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL Sindaco

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "NUOVA IMU". DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022
---------	--

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale *"...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 741, lett. d) a mente del quale *"...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 ..."*;
- il comma 746, a mente del quale *"...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, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."*

PRESO ATTO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

VISTI gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria "Nuova IMU" per l'anno 2022, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RICHIAMATO l'art. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "Nuova IMU", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 30.06.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per

zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

TENUTO CONTO che i valori sono stati individuati sulla base degli strumenti urbanistici vigenti, della persistente crisi del mercato immobiliare e dei roghi di compravendita delle aree edificabili;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei servizi competenti a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale

Con voti favorevoli unanimi e palesi

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria "Nuova IMU", di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022, così come di seguito riportati:

DESTINAZIONE DI ZONA DA PRG/PI	DESCIZIONE DI ZONA	URBANIZZATA	€/mq CAPOLUOGO	€/mq FRAZIONE
		NON URBANIZZATA		
A	Centro storico	URBANIZZATA	36,00	30,00
C1	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	10,00	7,00
C1 Lotto ineditato tipo A (cubatura massima 600 mc)	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	30,00 ¹	24,00
C1 Lotto ineditato tipo B (cubatura massima 1.000 mc)	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	30,00 ²	24,00
C1 Speciale	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	10,00	7,00
C1 Speciale Lotto ineditato tipo A (cubatura massima 600 mc)	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	30,00 ³	24,00
C1 Speciale Lotto ineditato tipo B (cubatura massima 1.000 mc)	Residenziale di completamento	URBANIZZATA	30,00 ⁴	24,00
C2 con strumento urbanistico attuativo approvato	Residenziale di espansione	NON URBANIZZATA	11,00	8,00
		URBANIZZATA	45,00	36,00

¹ Calcolato su un'area di mq. 480, il valore della rimanente area viene calcolato come zona C1

² Calcolato su un'area di mq. 800, il valore della rimanente area viene calcolato come zona C1

³ Calcolato su un'area di mq. 480, il valore della rimanente area viene calcolato come zona C1

⁴ Calcolato su un'area di mq. 800, il valore della rimanente area viene calcolato come zona C1

C2 senza strumento urbanistico attuativo	Residenziale di espansione	NON URBANIZZATA	10,00	7,00
D1	Produttiva di completamento	URBANIZZATA	30,00	/
D2 con strumento urbanistico attuativo approvato	Produttiva di espansione	NON URBANIZZATA	12,00	/
		URBANIZZATA	30,00	/
D2 senza strumento urbanistico attuativo	Produttiva di espansione	NON URBANIZZATA	11,00	/
Zona a parco e preparco, ambiti paesaggistici, area di rispetto	Ambiti naturalistici	NON URBANIZZATA	R.D. o R.C. ⁵	R.D. o R.C.
E	Zona agricola	NON URBANIZZATA	R.D. o R.C. ⁶	R.D. o R.C.
E Fabbricati in corso di costruzione	Zona agricola	NON URBANIZZATA	10,00	7,00
Verde privato		NON URBANIZZATA	R.D. o R.C. ⁷	R.D. o R.C.
Verde privato Fabbricati in corso di costruzione		NON URBANIZZATA	10,00	7,00
F	Aree per servizi a standard urbanistico		R.D. o R.C. ⁸	R.D. o R.C.

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato al punto 1, qualora emergano fatti, atti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria "Nuova IMU".

e inoltre, stante l'urgenza di procedere, per pubblicizzare quanto prima i valori di riferimento delle aree edificabili, con votazione favorevole, unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

⁵ Reddito dominicale o rendita catastale

⁶ Reddito dominicale o rendita catastale

⁷ Reddito dominicale o rendita catastale

⁸ Reddito dominicale o rendita catastale

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 49 del 08-11-2021 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA "NUOVA IMU". DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022
---------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL Sindaco
MAGRI PRIMO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL SEGRETARIO COMUNALE
ALBANO MARCO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.