Copia

COMUNE DI CARNAGO

PROVINCIA DI VARESE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.52

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU PER L'ANNO 2023

L'anno **duemilaventitre** addì **trentuno** del mese di **luglio** alle ore diciassette e minuti zero in videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CARABELLI BARBARA - Sindaco	Sì
2. CARABELLI CARLO - Vice Sindaco	Sì
3. VEZZANI ROBERTO - Assessore	Sì
4. MAZZOLENI GIAN CARLA - Assessore	Sì
5. FOLETTO NADIA - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale GANERI ANGELA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

La Sig.ra CARABELLI BARBARA, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento segnato all'ordine del giorno.

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU PER L'ANNO 2023

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 4.05.2023 è stato approvato l'aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2023-2025 (D.U.P.);
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 4.05.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 4 del 20.01.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione provvisorio in attesa dell'approvazione del bilancio di previsione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 3.03.2022 è stato approvato il riaccertamento ordinario dei residui, la variazione agli stanziamenti del fondo pluriennale vincolato e le conseguenti operazioni di reimputazione a valere sul bilancio di previsione 2023-2025, annualità 2023, ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e del D. Lgs n. 118/2011 e s.m.i.;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 24.05.2023 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 26.06.2023 è stata approvato il provvedimento di variazione del piano esecutivo di gestione 2023/2025 – PEG;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 30.05.2023 è stato approvato il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2023/2025.

RILEVATO che l'Imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 e successive modificazioni ed integrazioni.

ATTESO che il presupposto dell'imposta è il possesso d'immobili indicati all'art. 2 del D.Lgs. 504/1992.

RICHIAMATI:

- l'art. 2, lettera b) del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che "*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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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";*
- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";*
- l'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: "*In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1,lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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".*

RICHIAMATO l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che *"un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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".*

RICHIAMATO altresì l'art. 1 della Legge n. 160/2019, che:

- al comma 741, lettera d) stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune;
- al comma 746 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

VISTA la legge n. 160/2019.

VISTO il Regolamento di disciplina dell'Imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 29.07.2020.

DATO ATTO che ai sensi del comma 2 dell'art. 8 "Valore imponibile delle aree fabbricabili" del predetto regolamento di disciplina dell'Imposta municipale propria (IMU), al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale".

DATO ATTO che l'Ufficio Tecnico ha provveduto ad effettuare una ricognizione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2023 per dare una valutazione congrua rispetto ai valori medi delle aree edificabili del territorio comunale, fermo restando i criteri, le modalità di calcolo e di parametri utilizzati nella determinazione dei valori dalla normativa prevista dall'IMU.

VISTA la tabella allegata come parte integrante e sostanziale del presente atto, che riporta la determinazione del "Valore area a mq" differenziate per zona di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU;

RITENUTO opportuno approvare la determinazione dei "valori area a mq.", così come indicato nell'allegato A), al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree ai fini Imu da parte dei contribuenti.

RIBADITO che:
- la determinazione dei valori non ha natura imperativa;
- i valori determinati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che potrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali.

DATO ATTO che la presente proposta di deliberazione ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente.

VISTO il D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

VISTO che sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio Territorio ed il Responsabile del Servizio Finanziario hanno espresso i rispettivi pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 che si allegano.

Con votazione unanime favorevole, espressa per appello nominale e voto palese mediante affermazione vocale – audio

DELIBERA

1. Di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. Di determinare per quanto espresso in pressa, il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU – anno 2023, come indicato nella tabella allegata (Allegato A) al presente atto come parte integrante e sostanziale;

3. Di dare atto che i valori determinati non hanno natura imperativa, ma hanno carattere meramente orientativo per il contribuente e per l'Ente;

4. Di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo, facendo così salvo il principio di legge (art.1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n.160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse 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.;

5. Di stabilire che i valori riportati nella succitata tabella trovano applicazione dal 1° gennaio 2023.

Con successiva, separata ed unanime votazione, espressa per appello nominale e voto palese mediante affermazione vocale – audio.

LA GIUNTA COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere in merito, delibera di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Pareri

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2023/55

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE IMU PER L'ANNO 2023

Parere Tecnico

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 49 e 147-bis D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi Parere: Parere Favorevole

Data 28/07/2023

Il Responsabile di Area
F.to Geom. Connie Chianese

Parere Contabile

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 49 e 147-bis D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi Parere: Parere Favorevole

Data 28/07/2023

Il Responsabile di Area
F.to Luisa Vanzini

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco	Il Segretario Comunale
F.to : CARABELLI BARBARA	F.to : GANERI ANGELA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. 614 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 02/08/2023 , come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Carnago, lì 02/08/2023

Il Segretario Comunale
F.to:GANERI ANGELA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione:

- ❑ Ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Carnago, lì 02/08/2023

Il Segretario Comunale
F.to:GANERI ANGELA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

lì, _____

Il Segretario Comunale
GANERI ANGELA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
art. 134 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, certifico che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Carnago, lì 31/07/2023

Il Segretario Comunale
F.to GANERI ANGELA