



COMUNE DI CAVAGLIETTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NUMERO 45 IN DATA 28/11/2024

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025.

L'anno 2024 addì 28 del mese di Novembre alle ore 10.00 nella solita sala del Municipio, si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano:

Nome e Cognome	Carica	Presenza
GNAPPA Tiziano	Sindaco	SI
OIOLI Mario Francesco	Vice Sindaco	SI
CASULINI Lorella	Assessore	SI
		Totale presenti: 3
		Totale Assenti: 0
		Totale Assenti Giustificati: 0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa LORENZI Dorella il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli assessori, Avv. GNAPPA Tiziano – nella sua qualità di Sindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, e invita la Giunta Comunale a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

Delibera n. 45 del 28/11/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il D.l. 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”;
- l'articolo 5, comma 5, sempre del D.Lgs. n. 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal “valore 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”.

DATO ATTO che:

- l'art. 1, comma 639 L. 27 dicembre 2013, n. 147 «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2014», ha disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali), composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale e una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il comma 703 dell'articolo 1 della Legge n. 147/2013, precisa che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;
- 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 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell'IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n 09 in data 29/07/2020.

CONSIDERATO che:

- il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 504/92, comprese pertanto le aree agricole e, in special modo, le aree fabbricabili;
- ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ovvero, in base alle effettive possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità.

VISTI:

- l'art. 13, comma 3, del D.L. 06.12.2011, n. 201 convertito in legge 22.12.2011, n. 214, il quale sancisce che la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992;
- l'art. 1 comma 639 e s.m.i. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta unica comunale (IUC);
- Visto il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell'IMU.

PRECISATO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili rappresenta un indirizzo adottato e non un obbligo nei confronti dei contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta per l'anno in corso, con l'obiettivo dichiarato di adottare ogni mezzo per ridurre l'insorgenza di eventuali contenziosi.

RICHIAMATI:

- l'Art. 5, comma 5 del 30/12/1992 il quale dispone che "per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore 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. 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 della Giunta Comunale n. 17 del 29/04/2021, con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2021.

CONSIDERATO che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche.

RITENUTO di assumere come riferimento i valori approvati con Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 24/05/2012.

RICHIAMATI:

- l'art. 1, comma 169, della legge n. 296 del 2006 che dispone che le tariffe e le aliquote devono essere deliberate entro il termine previsto per la deliberazione del bilancio di previsione; se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma nei termini previsti per la deliberazione del bilancio di previsione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di approvazione; in mancanza si intendono prorogate quelle vigenti per l'annualità precedente;

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 - "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale";
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 art. 13 comma 3 del 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.
- l'art. 3 del D.L. 174/12 recante modifiche all'art. 147 del D. LGS. 267/00 e dichiarata la sussistenza della regolarità tecnica attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

PRESO ATTO:

- del parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i. dal Responsabile dell'Area Tecnica;
- del parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i. dal Responsabile dei Servizi Finanziari.

OSSERVATO la competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

Con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano.

DELIBERA

DI DETERMINARE, con decorrenza 1° Gennaio 2025, in adempimento ai disposti dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, come richiamato dal comma 3 dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), i seguenti valori per le aree fabbricabili:

RC – Aree residenziali di completamento - ampliamento	€/m ² 27,00
RN – Aree residenziali di espansione a nuova edificazione sottoposto a PEC	€/m ² 26,00
PE – Aree produttive esistenti e confermate (solo aree libere)	€/m ² 26,00
destinazione pubblica	€/m ² 12,00

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.

DI DARE ATTO che qualora durante l'anno in corso dovessero verificarsi delle consistenti variazioni dei valori di mercato si procederà con una rettifica dei valori approvati con la presente deliberazione, prima della scadenza fissata per il versamento del saldo dell'imposta.

DI FISSARE i seguenti criteri di denuncia e calcolo:

- I nuovi valori non comportano obbligo di nuova denuncia.
- Il calcolo della base imponibile delle aree fabbricabili dovrà essere fatto per l'intera superficie catastale inserita nel PRGC, escludendo la sola parte con eventuale destinazione agricola (soggetta comunque ad IMU secondo modalità di calcolo per le aree agricole);
- le aree edificabili interessate dal PAI o dal PSFF saranno sottoposte al pagamento dell'IMU secondo modalità di calcolo per le aree agricole

DI STABILIRE che in mancanza di deliberazione modificativa i valori di cui sopra resteranno efficaci anche per il futuro.

DI DICHIARARE la presente deliberazione, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 34, comma 4 del D.lgs.267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 56**

Ufficio Proponente: **Ufficio Finanziario, Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Finanziario, Tributi)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **28/11/2024**

Il Responsabile di Settore
Geom. Marco Bordin

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
GNAPPA TIZIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA LORENZI DORELLA

La presente Deliberazione è pubblicata all'albo pretorio del Comune dal al come prescritto dall'art. 124 del D.Lgs 267/2000.

E' stata comunicata con lettera ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125, del D.Lgs. n. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il: 28/11/2024 decorso il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

IL Segretario Comunale

Dott.ssa LORENZI Dorella

Firmato digitalmente ai sensi del Codice dell'Amministrazione Digitale D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

LORENZI DORELLA in data 05/12/2024
Gnappa Tiziano in data 05/12/2024

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

DELIBERA N. 45 del 23/12/2024

OGGETTO DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU
: PER L'ANNO 2025.

La Delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 05/12/2024 al 20/12/2024 ed è divenuta esecutiva il 28/11/2024.

Il Segretario Generale
Dott.ssa LORENZI Dorella