

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)

L'anno **duemilaventidue** il giorno **cinque** del mese di **maggio** alle ore 15:00 in videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge e dal vigente regolamento per il funzionamento della Giunta comunale, approvato con delibera di Giunta comunale n. 22 del 28/02/2022, vennero oggi convocati i componenti di questa Giunta comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Assente/Presente
Ficicchia Nicolò	Sindaco	Presente in videoconferenza
Alberini Barbara	Vice Sindaco	Presente in videoconferenza
Arienti Valeria	Assessore	Assente
Bottarelli Gianluca	Assessore	Presente in videoconferenza
Spitti Stefano	Assessore	Presente in videoconferenza

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE **Coppola avv. Paolo** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco **Ficicchia Nicolò** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di Giunta Comunale n. 42 del 05-05-2022

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE LA SEGUENTE PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE:**

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 ...”;

RICHIAMATI:

- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 8 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU ove viene fornita la definizione di aree fabbricabili;
- l'articolo 13 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU ove si dispone che il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili;

CONSTATATO 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;

DATO ATTO che si rende pertanto necessario determinare i valori venali orientativi delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Canneto sull'Oglio, al fine di agevolare i contribuenti per il corretto computo dell'imposta dovuta a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU), utilizzando come parametri la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

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;

CONSIDERATO che risulta opportuno individuare i valori in comune commercio delle aree fabbricabili, definiti nel proseguo più semplicemente "valori venali", allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

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 per l'anno 2022, confermando i valori già deliberati per gli anni precedenti;

DATO ATTO CHE i suddetti valori hanno la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

VISTO che, in applicazione del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, art. 13, trovano applicazione i valori di cui al seguente prospetto:

VALORE VENALE DEI TERRENI FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ESPRESSO IN €/mq				
ZTO		URBANIZZAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONI O BORGATE
	PGT			
	TC1	Urbanizzata	63,00	38,00
	TC2	Urbanizzata	90,00	44,00

	Non urbanizzata	35,00	
TC3	Urbanizzata (nota)	86,00	44,00
	Non urbanizzata	33,00	15,00
TC4	Urbanizzata	44,00	27,00
	Non urbanizzata	20,00	10,00
Zone per attrezzature di interesse pubblico		Urbanizzata	12,00

NOTA: nel caso di Piano Attuativi:

- i. Dalla data di stipula della convenzione l'area si considera urbanizzata,
- ii. Dalla data di approvazione del Piano si adottano valori medi tra area urbanizzata e non urbanizzata

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

VISTO il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

VISTO lo Statuto comunale;

ATTESA la competenza della Giunta comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 48, comma 2, del Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000;

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** le premesse del presente atto come parte integrante e sostanziale del medesimo anche ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. **DI CONFERMARE**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria 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 risultano dal seguente prospetto:

VALORE VENALE DEI TERRENI FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ESPRESSO IN €/mq			
ZTO	URBANIZZAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONI O BORGATE
PGT			
TC1	Urbanizzata	63,00	38,00
TC2	Urbanizzata	90,00	44,00
	Non urbanizzata	35,00	
TC3	Urbanizzata (nota)	86,00	44,00
	Non urbanizzata	33,00	15,00
TC4	Urbanizzata	44,00	27,00
	Non urbanizzata	20,00	10,00
Zone per attrezzature di interesse pubblico		Urbanizzata	12,00

NOTA: nel caso di Piano Attuativi:

- i. Dalla data di stipula della convenzione l'area si considera urbanizzata,
- ii. Dalla data di approvazione del Piano si adottano valori medi tra area urbanizzata e non urbanizzata

3. **DI DARE ATTO** che i valori di cui al precedente punto 2):

- 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 nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. **DI ATTRIBUIRE** ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio dell'anno 2022 nonché per le annualità successive fino a che l'Ufficio Tecnico ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
5. **DI ASSICURARE**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria;
6. **DI DARE ATTO** che:
- il presente provvedimento è rilevante ai fini del popolamento della sezione di Amministrazione Trasparente di riferimento nel rispetto del d.lgs. 33/2013, a cura del Responsabile di Servizio competente;
 - sono state osservate a cura del Responsabile del Servizio competente le misure anticorruzione del PTPC approvato con Delibera di Giunta comunale n. 35 del 28/04/2022;
 - in capo ai Responsabili di Servizio che emettono i pareri richiesti dal D.lgs. n. 267 del 2000 non ricorrono conflitti, anche potenziali, di interessi a norma dell'art. 6-bis della legge 241/1990, dell'art. 6 del DPR 62/2013 e del vigente Codice di comportamento del Comune di Canneto sull'Oglio e non sussistono obblighi di astensione previsti dall'art. 7 del DPR 62/2013 e dal vigente Codice di comportamento del Comune di Canneto sull'Oglio;
 - ai sensi dell'art. 3, comma 4, della legge 241/1990, contro il presente atto è ammesso il ricorso al T.A.R. Lombardia nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione (d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104) o, in alternativa, il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla pubblicazione, nei modi previsti dall'art. 8 e seguenti del DPR 24 novembre 1971, n. 1199.

Allegati: nessuno

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

VISTI i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000 così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174:

- favorevole di regolarità tecnica, espresso da Daniele Somenzi, in qualità di Responsabile di Servizio dell'Area "Tecnica";
- favorevole di regolarità contabile, espresso da Maria Pia Caterina Arienti, in qualità di Responsabile di Servizio dell'Area "Economico – finanziaria".

DOPO breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione della suddetta proposta, il Sindaco pone ai voti la presente proposta di deliberazione: con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale senza alcuna modificazione od integrazione.
2. Infine stante l'urgenza con separata, unanime e favorevole votazione espressa in forma palese **DI CONFERIRE** eseguibilità immediata al presente deliberato, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
F.to Ficicchia Nicolò

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Coppola avv. Paolo

**REFERATO DI PUBBLICAZIONE, COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI E
DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

Il presente atto è stato pubblicato all'albo pretorio on-line in data **12-05-2022** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs 18/08/2000 n. 267, il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18/08/2000 n. 267, il presente atto viene trasmesso in elenco ai Capigruppo consiliari.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to Barcellari Nicla

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267, la presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione senza opposizioni, è divenuta esecutiva in data **22-05-2022**.

Canneto sull'Oglio, 23-05-2022

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Barcellari Nicla

PARERI

(Art. 49, D.Lgs 18/08/2000, n. 267)

Favorevole
di Regolarità TECNICA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Somenzi Daniele

Favorevole
di Regolarità CONTABILE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arienti Maria Pia Caterina

Per copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.
Canneto sull'Oglio, 12-05-2022

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Barcellari Nicla
