

DETERMINAZIONE VALORE TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA I.M.U.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO:

- la L.R. 54/1998 e s.m.i.;
- il vigente Statuto comunale;

VISTO l'art. 13, comma 2, del D.Lgs. 06.12.2011, n.201, convertito in Legge 22.12.2011, n.214, il quale stabilisce che l'Imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30.12.1992, n.504 istitutivo dell'Ici;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone 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. 30.12.1992, n.504;

CONSIDERATO CHE, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta municipale propria, con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di Ici;

VISTO, sotto questo profilo, l'art.5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'Ici, il quale dispone che per le aree edificabili, 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 dell'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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO l'art. 7 del Regolamento comunale sull'applicazione dell'imposta IMU, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n.6 del 28.04.2016, con il quale si stabilisce espressamente: *"(...) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico o da terzi professionisti, o avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del Territorio. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune (...)"*;

DATO ATTO che l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. 14.03.2011 n.23, come modificato dall'art.4, comma 1, del D.L. 02.03.2012, n.16, convertito con modificazioni della Legge 26.04.2012 n.44, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente: *"E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art.52 del citato D.Lgs. 446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento"*;

RILEVATO che l'attuale formulazione dell'art. 14, comma 6, non prevede, a differenza della precedente versione della norma, alcun espresso richiamo all'art.59, lettera g) del D.Lgs. 446/1997, relativo alla possibilità di 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 del contenzioso, conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'IMU;

DATO ATTO quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art.5 del D.Lgs. 504/1992, e la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, non ritenendo però possibile inserire nel regolamento che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

VISTA l'ordinanza n.13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente con delibera consiliare oppure di Giunta comunale, precisando che nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, che saranno comunque liberi di utilizzar, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

RILEVATO CHE con deliberazioni:

- della Giunta comunale n.43 del 17.03.2000 il Comune aveva approvato la relazione tecnica redatta dal Geom. Castagno Lorenzo relativa all'analisi della situazione e stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione ICI (Imposta comunale sugli immobili);
- del Consiglio n.15 del 21.03.2000 il Comune aveva approvato i correttivi relativi alla stima dei terreni, approvata con la richiamata deliberazione della Giunta n.43/2000;

PRESO ATTO CHE con deliberazione del Consiglio comunale n.27 del 25.08.2014 in accoglimento alle proposte di modificazione di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.1058 del 25.07.2014 è stata approvata variante sostanziale al P.R.G.C. in adempimento alle determinazioni del P.T.P. e dei provvedimenti attuativi della L.R. 11/1998;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla rideterminazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU;

VISTA l'allegata relazione estimativa redatta dal tecnico incaricato Geom. Lorenzo Agazzini, dove sono riportate le possibili modalità di definizione dei lavori medi di riferimento (allegato A);

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Segretario comunale sotto il profilo della legittimità e dal Responsabile del servizio tecnico in ordine alla regolarità tecnica;

AD UNANIMITA' di voti palesemente espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

DI DARE ATTO che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

DI DARE ATTO dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come motivato nella relazione tecnica (allegato A), parte integrante della presente deliberazione;

DI STABILIRE il carattere non vincolante dei valori elaborati né per l'Ufficio tributi addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art.5, comma 5, D.Lgs. 504/1992), secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

DI DARE ATTO che i valori determinati nell'allegato A hanno natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili in base al valore medio di riferimento, posto che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli oppure inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggiore valore;

DI DARE ATTO che i valori definiti nell'allegato A del presente atto hanno vigore a decorrere dall'anno di imposta 2017 e per le annualità successive, fatto salvo diverso andamento dei valori di mercato e diversa determinazione di questo Organo esecutivo,

DI DARE ATTO CHE:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi posseduti, a seguito della presentazione al Comune di un'apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento del calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato nell'esecuzione dell'attività di accertamento;

DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul proprio sito istituzionale web.

IL PRESIDENTE
f.to GRAZIOLA Lorenzo Ezio

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to VILLAZ Judith

=====

PARERI

Parere favorevole sotto il profilo di legittimità

f.to IL SEGRETARIO COMUNALE

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile / finanziaria

f.to IL RESPONSABILE DEL SERV. FINANZIARIO

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

f.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio telematico il 06/12/2016 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'articolo 32 della Legge 18/06/2009, n°69 e dell'articolo 52 bis, comma 1 della Legge regionale 07/12/1998, n°54 e s.m.i., diventando esecutiva a decorrere dalla data odierna, art.52 ter della stessa legge.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to VILLAZ Judith

=====

Copia conforme all'originale per uso pubblicazione / amministrativo.

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====