



COMUNE DI ORCO FEGLINO

Provincia di Savona

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 43

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020.

L'anno **duemilaventi**, addì **trenta**, del mese di **luglio**, alle ore **20:00**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con le modalità straordinarie consentite dall'art. n. 73 del D.L. n. 18 del 17/03/2020 con l'intervento dei Signori:

Risultano:

Barelli Roberto	Sindaco	P
Servetto Enrica	Vice Sindaco	P
Durante Simone	Assessore	P

Totale presenti 3

Totale assenti 0

Partecipa e verbalizza la seduta il Segretario Comunale Gaggero Michela presente presso la Sede Comunale/collegato da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

Il Sindaco presente presso la Sede Comunale/collegato da remoto con videocamera e dispositivo informatico, assunta la presidenza - accertato con l'ausilio del Segretario Comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e/o in videoconferenza simultanea, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato che il collegamento in videoconferenza assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi e constatare le votazioni – constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020.

Il Sindaco richiama l'attenzione dei membri della Giunta – presenti in sede e in video-conferenza – sul rispetto dell'art. n. 73 del D.L. n. 18/2020 a cui occorre dare attuazione per il periodo di emergenza Covid-19 così come disciplinato nel proprio Decreto n. 3 del 31/03/2020 che stabilisce nel dettaglio le modalità di svolgimento della giunta in video-conferenza, con garanzia del rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità.

Di seguito la modalità della presenza:

Sindaco Barelli Roberto: presente in sede;

Vice Sindaco Servetto Enrica: presente in sede;

Assessore Durante Simone: presente in sede;

Segretario Comunale Gaggero Michela: presente in sede.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA 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 ..."*

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;

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 per l'anno 2020, 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. 9 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30/7/2020, 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;

Dato atto che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, in relazione ad una serie di fattori, in particolare in riferimento alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita e agli indici di edificabilità;

Ritenuto opportuno far riferimento, inoltre, ai prezzi medi rilevati sul mercato risultanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato, pertanto, di attribuire dei valori alle aree edificabili esistenti sul territorio e riconosciute dal piano regolatore generale comunale e da eventuali strumenti urbanistici attuativi, ripartendo le stesse per zone omogenee e precisando che i valori attribuibili, come valori minimi, vengono stabiliti ai soli effetti della limitazione del potere rettificativo del Comune ai fini I.M.U.;

Considerato che il territorio è stato ripartito in zone omogenee, aventi quindi le stesse caratteristiche di destinazione del Piano Regolatore Generale, d'indice di edificabilità, di destinazione d'uso e d'ubicazione;

Dato atto, pertanto, che le stesse in base ai suddetti criteri possano avere gli stessi valori;

Ritenuto di precisare che i valori così determinati si riferiscono a terreni edificabili non ancora urbanizzati, per non essere ancora inseriti in piani esecutivi già approvati dal Comune;

Dato atto che i valori come determinati dalla Giunta Comunale hanno effetto per l'anno di imposta cui il bilancio si riferisce e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi;

Visto tutto quanto sopra si ritiene di approvare il seguente prospetto di calcolo del valore delle aree fabbricabili e di assumere per l'anno 2020 quali valori minimi delle aree fabbricabili i valori riportati nel prospetto che segue:

1. Valore Aree Edificabili:

Zona	Valore aree fabbricabili
D1	€ 5,00
D2	€ 5,36
D3	€ 5,36
D4	€ 5,36
B2	€ 25,39
B3	€ 25,39
C1/1	€ 22,21
C1/2	€ 12,69
C1/3	€ 12,69
C1/4	€ 15,87
C1/5	€ 19,04
C2	€ 25,39
C4	€ 2,38

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

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

1) di approvare, 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 2020 riportati nel prospetto che segue:

1. Valore Aree Edificabili:

Zona	Valore aree fabbricabili
D1	€ 5,00
D2	€ 5,36
D3	€ 5,36
D4	€ 5,36
B2	€ 25,39
B3	€ 25,39
C1/1	€ 22,21
C1/2	€ 12,69
C1/3	€ 12,69
C1/4	€ 15,87
C1/5	€ 19,04
C2	€ 25,39
C4	€ 2,38

2) di precisare che ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (IMU), i contribuenti che hanno assunto come base imponibile per le aree fabbricabili un valore uguale o superiore a quello minimo stabilito con il presente provvedimento NON saranno soggetti a rettifica;

3) di dare atto che i valori stabiliti per l'anno 2020 saranno considerati validi anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente.

4) 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 nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
- possano essere utilizzati per definire le controversie aperte con il contribuente ed aventi ad oggetto il valore delle aree edificabili per gli anni precedenti con l'intento di ridurre il contenzioso e di evitare appesantimenti nei procedimenti e/o costi aggiuntivi sia per il contribuente che per la Pubblica Amministrazione;

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

Si rimette la presente proposta alla Giunta Comunale ai fini dell'adozione del relativo atto;

Si chiede, nel contempo, che l'atto deliberativo venga dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO opportuno accogliere e far propria la predetta proposta di deliberazione;

ACCERTATA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 2, del T.U.EE.LL. n. 267/2000;

VISTI i pareri favorevoli di cui agli articoli 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

CON votazione favorevole, unanime e palese per alzata di mano;

DELIBERA

1) di adottare la suesposta proposta di deliberazione ad oggetto: *"IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020"*;

2) di trasmettere copia della presente deliberazione al Responsabile del Settore Amministrativo-contabile per quanto di competenza.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con separata ed unanime votazione

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Dott. Barelli Roberto
firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Gaggero Michela
(firmato digitalmente)

=====

Allegati all'originale della deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 30-07-2020

PARERI FORMULATI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, DEL D.LGS. N.267/2000

Allegati alla proposta di deliberazione del Giunta Comunale n. 44 del 15-07-2020

Per la regolarità tecnica: si esprime parere Favorevole.

Lì 24-07-2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Geom. Vezzelli Michele (firmato digitalmente)

Per la regolarità contabile: si esprime parere Favorevole.

Lì 24-07-2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Lottero Elisa (firmato digitalmente)

REFERITO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 124 DEL D. LGS. N. 267/2000

Certifico io Messo Comunale, che copia del presente verbale è stata pubblicato il giorno 07-08-2020 all'Albo Pretorio online del Comune (www.comune.orcofeglino.sv.it) ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Lgs. n. 267/2000. Lì 07-08-2020

IL Resp. Pubblicazioni F.to Oliveri Cinzia (firmato digitalmente)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' AI SENSI DELL'ART.134 C. 3 DEL D. LGS. N. 267/2000

Divenuta esecutiva in data 18-08-2020

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio online del Comune (www.comune.orcofeglino.sv.it) ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. n. 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione. Lì 19-08-2020

IL Segretario Comunale F.to Gaggero Michela (firmato digitalmente)

=====