

	Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO Provincia di LODI Codice 11086		Numero 74	Data 10/08/2023
Oggetto: APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2023				

Verbale di deliberazione del COMMISSARIO STRAORDINARIO

Il giorno 10 Agosto 2023, alle ore 09.30 nella Residenza Municipale

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Attilio Maria Gabriele CARNABUCI**

Con l'assistenza del Segretario Comunale **Dott.a Antonella CARDAMONE**

Avvalendosi delle attribuzioni di competenza della **di Giunta Comunale** ai sensi ed in conformità dell'articolo 46 del D. Lgs n° 267/2000.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con i poteri della Giunta Comunale

CONSIDERATO l'art. 1 co. 741 lett. d) della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio per l'anno 2020) che definisce l'area fabbricabile come quella utilizzata 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;

VISTO l'art. 1 co. 746 della citata Legge n. 160/2019 secondo il quale il valore delle aree fabbricabili 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;

VISTO l'art. 36 co. 2 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006 n. 248, con cui viene stabilito 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*”;

RICHIAMATO l'art. 1 co. 777 lett. d) della Legge n. 160/2019 il quale stabilisce che, ferme restando le facoltà di regolamentazione dei tributi di cui all'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

VISTO l'art. 14 del Regolamento dell'Imposta municipale del Comune di Sant'Angelo Lodigiano, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 28 luglio 2020, con cui viene stabilito che “La giunta comunale, con apposita deliberazione di carattere tecnico, determina periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili da applicare dal 01.01.2020, 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Resta salvo il diritto dell'ente di procedere al recupero delle maggiori somme dovute ai fini IMU in caso di atto di compravendita che applichi un valore superiore a quello indicato nella delibera dei valori, senza l'applicazione di sanzioni”;

DATO ATTO che il modello di Regolamento IMU messo a disposizione dal Ministero dell'economia e delle finanze sul proprio sito istituzionale precisa che qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato e che da tale principio si evince come i valori delle aree oggetto delle presenti deliberazioni non sono

vincolanti né per il Comune né per il contribuente ma siano finalizzati a facilitare il versamento dell'imposta;

RAVVISATO quanto affermato dalla Corte di Cassazione con l'Ordinanza n. 13105/2012, in particolare la previsione secondo cui "non può ritenersi escluso, (omissis), che la Giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna)";

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 200 del 15 dicembre 2021 con cui il Comune di Sant'Angelo Lodigiano riconfermava i parametri di valutazione venale sulle aree fabbricabili, prendendo a riferimento la medesima valutazione già effettuata nell'anno 1999 ed approvata con Deliberazione n 216 del 30/08/1999, senza apportare variazioni;

VISTO altresì che il Comune di Sant'Angelo Lodigiano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 19 marzo 2012 e approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 26 ottobre 2012;

CONSIDERATO che il suddetto P.G.T. costituisce il quadro di riferimento per la dislocazione e la determinazione della potenzialità edificatoria delle aree del Comune;

RITENUTO pertanto opportuno indicare i valori di riferimento che tengano conto delle effettive caratteristiche urbanistiche e di edificabilità delle aree suddivise in specifiche zone di ubicazione, tenuto conto delle attuali norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente, e dell'andamento dei valori di mercato degli immobili;

VISTA la relazione allegata, parte integrante del presente provvedimento, predisposta sulla base della situazione urbanistica del territorio comunale ed aggiornata alle più recenti annualità, che arriva a definire il valore venale in comune commercio delle singole fattispecie considerando una "base" (definita mediando i prezzi in comune commercio delle aree in vendita, gli importi derivanti da perizia) ed applicando sulla stessa diversi parametri moltiplicatori funzionali a considerare i diversi elementi incidenti;

RILEVATO che il metodo di calcolo da applicare, delineato all'interno della relazione allegata, risulta congruente con i principi di equità impositiva;

CONSIDERATO che i valori determinati dal Comune e approvati con la presente deliberazione, di cui l'allegato costituisce parte integrante e sostanziale, saranno presi in considerazione dall'anno 2023, ma che gli stessi potranno altresì fornire elemento utile alle attività di controllo che il Comune, anche per il tramite di Società all'uopo incaricate, effettuerà sulla determinazione dei versamenti dell'IMU degli anni precedenti;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei competenti Settori di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

DELIBERA

- 1) di determinare, per l'anno 2023 e fino a nuova determinazione che avverrà con la medesima modalità, i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, i parametri e i criteri di modulazione degli stessi come da relazione allegata alla presente deliberazione;
- 2) di stabilire che i valori individuati mediante la procedura di cui al punto precedente sono un riferimento per l'Ufficio Tributi volto ad limitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente, secondo la normativa vigente in materia tributaria per IMU, non potendo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile, essendo necessaria in sede di accertamento la verifica, per ogni singola area, di tutti gli elementi che possano incidere sul valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile;
- 3) di specificare che, nel caso in cui il contribuente ritenga che il valore dell'immobile sia inferiore a quello tabellare, lo stesso possa presentare una perizia di stima giurata a sostegno del diverso valore proposto, che sarà in ogni caso sottoposto a verifica di congruità da parte degli uffici comunali.

Di DICHIARARE con i poteri della Giunta Comunale il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma IV del D. Lgs. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 93**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica**

Oggetto: **APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2023**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica)

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 26/07/2023

Il Responsabile di Settore
Eleonora Antonia Bersani

Parere Contabile

Ufficio Contabilità e Bilancio

In ordine alla regolarità contabile 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 27/07/2023

Responsabile del Servizio Finanziario
Cordoni Maria Carla

	Comune di SANT'ANGELO LODIGIANO Provincia di LODI Codice 11086	Giunta Comunale	Numero 74	Data 10/08/2023
---	---	----------------------------	----------------------	----------------------------

Letto, confermato e sottoscritto,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Attilio Maria Gabriele CARNABUCI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.a Antonella CARDAMONE

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Sant'Angelo Lodigiano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

ATTILIO MARIA GABRIELE CARNABUCI in data 10/08/2023
CARDAMONE ANTONELLA in data 10/08/2023

DELIBERA N. 74 del 10/08/2023

APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN
COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2023

DELIBERA PUBBLICATA DAL 10/08/2023 AL 25/08/2023

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Sant'Angelo Lodigiano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MANCINI ANGELICA in data 04/09/2023

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art.134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000)

Si attesta che nel termine dei dieci giorni non sono intervenute osservazioni.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.a Antonella CARDAMONE

=====

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Sant'Angelo Lodigiano. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CARDAMONE ANTONELLA in data 07/09/2023