

CITTA' DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI
- Provincia di Mantova -

ORIGINALE

Deliberazione 96 del 05-12-2020 Codice Ente 10842
--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemilaventi** il giorno **cinque** del mese di **dicembre** alle ore **09:30** presso la Sede Municipale si è riunita, nel modi di legge, la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

LEONI NICOLA	Presente
SOANA MARIA PIA	Presente
ZOCOLI ROBERTO	Presente

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE verbalizzante Dott. Coppola Paolo
Assume la Presidenza il Sig. LEONI NICOLA nella sua qualità di SINDACO.

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a trattare il seguente oggetto posto all'ordine del giorno:

O G G E T T O

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2021**

*Parere di regolarità Tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1
Del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 (TUEL)*

Si esprime il parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica

Gazoldo degli Ippoliti, **05-12-2020**

Il Responsabile di Servizio
Sanguanini Isaela

*Parere di regolarità Contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1
Del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 (TUEL)*

Si esprime il parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile

Gazoldo degli Ippoliti, **05-12-2020**

Il Responsabile di Servizio
Roverselli Claudia

Deliberazione 96 del 05-12-2020

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2021

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni nella L. n. 214/2011);

Tenuto conto che, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

Rilevato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.lgs n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "*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.*";
- l'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito 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'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha 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*";

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;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 09/04/2014 di approvazione del regolamento dei suddetti tributi, la 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;

RICHIAMATO il P.G.T. del Comune di Gazoldo degli Ippoliti, approvato con delibera C.C. n. 9 del 09.04.2014, pubblicato sul BURL N° 42 serie Avvisi e Concorsi del 15/10/2014;

CONSIDERATO che negli ultimi anni il mercato immobiliare ha subito un evidente decremento di operazioni tale che ha abbassato notevolmente il valore venale delle aree non urbanizzate;

VISTI i valori delle aree edificabili dell'anno 2020 riferito al Comune di Gazoldo degli Ippoliti ed approvati con delibera giunta comunale n. 81 del 30/11/2019;

RITENUTO, a fronte della profonda crisi economica che interessa il paese, di confermare per l'anno 2021 i valori determinati ed applicati a partire dall'anno 2016 così da non penalizzare il mercato immobiliare che da tempo ristagna;

VISTA l' allegata tabella di determinazione dei valori delle aree edificabili per l'anno 2021, predisposta dal Responsabile dell'area tecnica che ripropone i valori degli anni precedenti;

EVIDENZIATO che le aree residenziali soggette a P.L. già convenzionato vengono considerate come **urbanizzate** mentre le restanti aree residenziali soggette a P.L. previste dal PGT ma non ancora convenzionate sono considerate come **non urbanizzate**;

Visti:

- l'articolo 1, commi 639-704, della legge n. 147/2013;
- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

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

Visto lo Statuto comunale

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267 del 18.8.2000 per quanto di competenza sulla proposta di deliberazione, sia dal Responsabile del Servizio Tecnico per la regolarità tecnica, sia dal Responsabile del Servizio Finanziario per la regolarità contabile del presente atto;

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021 così come risultano dall'allegata TABELLA che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. 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 tabella, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. di dare atto che le aree **residenziali soggette a P.L. già convenzionato vengono considerate come urbanizzate e le restanti aree residenziali previste dal PGT soggette a P.L. non ancora convenzionate sono considerate non urbanizzate**;
 4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

ed inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto
IL SINDACO – PRESIDENTE
LEONI NICOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE
Coppola Paolo

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D.Lgs.18.08.2000 n. 267)

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il **12-02-2021**

Ed è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari (art.125-T.U .n. 267/2000) il **12-02-2021**

Gazoldo degli Ippoliti lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Coppola Paolo

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

ATTESTA

Che il presente atto non è soggetto al controllo preventivo di legittimità (art.126-T.U. n. 267/2000)
e che è diventato esecutivo ai sensi art. 134- 3° comma –T.U. N. 267/2000 il **22-02-2021**

Gazoldo degli Ippoliti, lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Coppola Paolo
