



Città di Luino

Provincia di Varese

P.zza C. Serbelloni, 1 21016

Tel. +39 0332 543511 - FAX +39 0332 543516

PEC: comune.luino@legalmail.it

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 152 DEL 13/11/2023

OGGETTO: DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 55 DEL 19/4/2021 RECANTE APPROVAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - INTEGRAZIONE

L'anno **2023**, addì **13** del mese di **Novembre** alle ore **16.50**, nella sala delle Adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano:

Nominativo	Carica	presente
Enrico BIANCHI	Sindaco	SI
Antonella Anna Francesca SONNESSA	Vice Sindaco	SI
Ivan Luigi MARTINELLI	Assessore Anziano	SI
Elena Virginia BROCCIERI	Assessore	SI
Serena BOTTA	Assessore	SI
Francesca Porfiri	Assessore non Cons.	SI

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il Segretario Generale AMATO CARLA.

Enrico BIANCHI, nella qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 55 DEL 19/4/2021 RECANTE APPROVAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - INTEGRAZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 che ha introdotto in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), che ha come presupposto il possesso di immobili di cui all'art.2 del D.Lgs. n. 504/1992;

CONSIDERATO il rinvio operato dell'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 alle norme dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 il quale prevede che, per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita 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;

PRESO ATTO che con la Legge n. 160/2019 è stata normativamente introdotta l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1 gennaio 2020, il cui articolo 1:

- al comma 739, dispone che la nuova imposta locale sostituisce la precedente IMU e la TASI;
- al comma 741, lettera d), sancisce la definizione di area fabbricabile;
- al comma 746, stabilisce che 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
- al comma 777, lettera d), conferma la potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

DATO ATTO che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2020, è stato approvato il Regolamento disciplinante l'applicazione della nuova IMU, in vigore dal 1° gennaio 2020, ai sensi dell'art. 1, commi 739 e ss., della Legge n. 160/2019;

VISTO l'art. 9 del menzionato Regolamento, il quale, ai commi 7 e 9, dispone testualmente che: *“ 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, agli indici di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri necessari per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, possono essere determinati periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento dei terreni edificabili. Non si fa luogo ad accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato con la deliberazione prevista al periodo precedente.”*;

CONFERMATA dal legislatore, al fine di ridurre il contenzioso la possibilità concessa ai Comuni di definire dei valori cosiddetti tabellari delle Aree fabbricabili;

PRESO ATTO che consolidata giurisprudenza di Cassazione ha sostenuto che i valori deliberati non hanno natura propriamente imperativa ma svolgono una funzione analoga a quella dei così detti studi di settore o dei redditometri trattandosi pertanto di una mera fonte di presunzioni assimilabili alle presunzioni “hominis” ossia supporti razionali;

ATTESO, per quanto sopra evidenziato che, similmente ai redditometri, i valori della delibera possono fornire utili elementi di giudizio anche per periodi anteriori a quello di emanazione della delibera, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, trattandosi solo di legittima applicazione retroattiva di un ragionamento presuntivo (Corte di Cassazione Sezione Tributaria n. 15461 del 30 giugno 2010) e, anche per tale motivo, atto svincolabile dall'iter di approvazione del Bilancio di Previsione;

DATO ATTO che la Cassazione, con ordinanza del 25/7/2012 n. 13105, ha chiarito che solo il Consiglio Comunale può autolimitare l'esercizio del potere di accertamento e non la Giunta la quale, con proprio atto, può svolgere solo una attività ricognitiva a fini statistici dei valori commerciali fissando dei valori medi non

limitativi del potere di accertamento;

ATTESO, che per quanto sovra sovraesposto, la conseguenza è che una norma regolamentare adottata dal Consiglio che fissi i valori venali per le aree può vincolare l'attività del funzionario in quale non dovrà procedere ad accertamenti qualora il contribuente abbia pagato l'imposta sulla base del valore della delibera, mentre l'atto di Giunta rappresenta solo una direttiva interna rivolta agli uffici comunali per fornire in via generale criteri che i funzionari responsabili devono seguire nell'espletamento delle proprie attività;

DATO ATTO che le norme in materia di ICI e l'orientamento giurisprudenziale ritengono sufficiente, ai fini della qualificazione edificatoria delle aree, la previsione di edificabilità potenziale prevista dal Piano Regolatore ancorchè solo adottato dal Comune ed indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione;

VALUTATA per espressi richiami di legge sovra citati, la trasmissibilità diretta all'IMU dell'intera giurisprudenza formatasi in ambito ICI sulle aree edificabili;

VERIFICATO che, con riferimento ad aree con limitata o prive di capacità edificatoria, la Corte di Cassazione ha portato ad affermare che si deve necessariamente dare prevalenza alla nozione di edificabilità ai fini fiscali in quanto *"l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo inserimento come tale, negli strumenti urbanistici, non potendo le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità edificatorie trasformare il terreno edificabile in agricolo"*;

INTRODOTTO pertanto, dalla Cassazione, il principio secondo il quale: *"l'edificabilità delle aree non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria"*;

PRECISATO dalla stessa Corte di Cassazione che *"le aree con caratteristiche tali da non consentire l'edificazione non sono inedificabili (...) a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità assoluta"* (Cassazione n. 16485/2016) stante che *"ai fini della qualifica edificatoria dell'area è irrilevante che lo strumento non indichi l'indice di edificabilità, incidendo questo aspetto solo sul quantum del valore e, dunque, sulla base imponibile"*;

ATTESO che negli anni precedenti, con specifici atti, sono stati approvati i valori di stima medi orientativi delle aree, a seconda della loro destinazione urbanistica, della localizzazione e a seconda si tratti di aree urbanizzate o non urbanizzate;

RICHIAMATE

- La deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 13.12.2005, all'oggetto: "Individuazione dei valori medi delle aree fabbricabili" che prevedeva l'aggiornamento automatico annuale secondo l'indice di adeguamento ISTAT;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2020, all'oggetto: "Aggiornamento per rivalutazione ISTAT tariffe oneri di urbanizzazione e valore monetizzazione aree a standard, determinazioni in merito alla modulazione del costo di costruzione di competenza comunale";
- La deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 19.04.2021 recante "Approvazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU" mediante la quale si è provveduto all'aggiornamento del valore medio delle aree edificabili ai fini di accertamenti IMU mediante applicazione di adeguamento ISTAT, in misura pari all'aggiornamento dei valori per la monetizzazione delle aree a standard;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07.02.2023 mediante la quale sono state determinate aliquote e detrazioni dell'imposta municipale propria IMU anno 2023 oltre al valore medio delle aree edificabili ai fini IMU anno 2023;

VISTO il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 21.04.2020, pubblicato sul BURL in data 25.08.2021;

CONSIDERATO che nel Piano di Governo del Territorio vi sono tipologie di destinazioni non contemplate nella delibera di GC n. 281 del 13.12.2005, che la Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 18.12.2020 raggruppava in un unico insieme di destinazioni, con l'assegnazione di un unico valore medio;

VERIFICATO che, per le aree destinate a VERDE PRIVATO VINCOLATO, non è prevista una volumetria per nuove edificazioni, ma sole opzioni di ampliamento una tantum di edifici già esistenti;

RITENUTO opportuno individuare, per la destinazione d'uso VERDE PRIVATO VINCOLATO, un valore di riferimento specifico in relazione alle reali possibilità edificatorie;

RITENUTO, in ragione delle sovra esposte argomentazioni di quantificare il valore venale di tale aree in euro

10,00 ad esito delle analisi prezzi compravendite terreni di pari caratteristica avvenute recentemente nel territorio del Comune di Luino;

VISTO il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia per quanto concerne il contributo commisurato al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione;

VISTA la Legge Regionale n. 12/2005

ACQUISITI i pareri favorevoli ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, rispettivamente espressi:

- dal Responsabile del Settore Territorio in ordine alla Regolarità Tecnica;
- dal Responsabile del Settore Servizi Finanziari e Patrimoniali in ordine alla Regolarità Contabile;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **LE PREMESSE** costituiscono parte integrante del dispositivo e si intendono qui di seguito riportate.
2. **DI INTEGRARE** la deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 19/4/2021 recante "Approvazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU" mediante la quale si è provveduto all'aggiornamento del valore medio delle aree edificabili ai fini di accertamenti IMU mediante applicazione di adeguamento ISTAT, in misura pari all'aggiornamento dei valori per la monetizzazione delle aree a standard prevedendo l'inserimento della categoria di Destinazione d'uso VERDE PRIVATO VINCOLATO ed attribuendo il valore medio di €/mq 10,00.
3. **DI DARE ATTO** che tale valore sarà successivamente oggetto di adeguamento ISTAT.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di dare pronta applicazione alle corrispondenti entrate, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI RENDERE immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 210**

Ufficio Proponente: **Settore Territorio**

Oggetto: **DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 55 DEL 19/4/2021 RECANTE APPROVAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - INTEGRAZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Settore Territorio)

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 13/11/2023

Il Responsabile di Settore
arch. Mauro Montagna

Parere Contabile

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 13/11/2023

Responsabile del Servizio Finanziario
Mariella Enrico

IL Segretario Generale

AMATO CARLA

IL PRESIDENTE

Enrico BIANCHI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Luino.

Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CARLA AMATO in data 16/11/2023

ENRICO BIANCHI in data 16/11/2023