



COMUNE DI CUCCIAGO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42 Registro Deliberazioni del 17-05-2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

L'anno duemilaventiquattro addì diciassette del mese di maggio alle ore 11:30, in Videoconferenza si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Meroni Claudio	SINDACO	Presente in videoconferenza
Bergna Giovanni	VICE SINDACO	Presente in videoconferenza
Molteni Enrico	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
Longoni Laura	ASSESSORE	Assente
Guaglianone Edoardo	ASSESSORE	Assente

Presenti...: 3

Assenti...: 2

Partecipa il IL SEGRETARIO COMUNALE Bacchini Dott.ssa Federica.

Il Signor Meroni Claudio, SINDACO, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento segnato all'ordine del giorno.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- l'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 che definisce i criteri per la determinazione del valore venale per le aree fabbricabili;
- l'art. 14 comma 6 del D. Lgs. 4 marzo 2011, n. 23 che conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli art. 52 e 59 del D. Lgs. 446/1997;

RICHIAMATA altresì la delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2023, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione 2024-2026";

VISTO l'art. 1 della legge 160/2019 ed in particolare:

- il comma 741 lettera d) che dispone: *"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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";*
- il comma 746 che dispone: *"(...) 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. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135";*

PRESO ATTO della circolare n.1/DF del 18/03/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che chiarisce la definizione dell'area fabbricabile di pertinenza del fabbricato *"La nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera "parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente (...). Tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli artt. 817 e seguenti del codice civile nonché*

all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto comma 741, lett. a). In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici";

CONSIDERATO che il valore di mercato delle aree edificabili è strettamente correlato alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale che ne disciplina altresì le rispettive finalità e tempi di attuazione;

DATO ATTO che il Comune di Cucciago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2022 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 – serie avvisi e concorsi del 10/05/2022;

RITENUTO pertanto di procedere con l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili, stante anche l'integrazione alla nomenclatura introdotta dalla variante generale al P.G.T. ed al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente;

VISTO il parere espresso ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dalla Responsabile dell'Area Urbanistica, edilizia privata ed ambiente;

DELIBERA

1. di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare, ai fini IMU, i valori di mercato delle aree edificabili come indicati nei seguenti allegati alla presente deliberazione:
 - allegato A – relazione di stima delle aree edificabili;
 - allegato B – tabella valori aree edificabili

Con successiva ed unanime votazione si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali;

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

SINDACO

Meroni Claudio

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

L'ASSESSORE

Bergna Giovanni

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

IL SEGRETARIO COMUNALE

Bacchini Dott.ssa Federica

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 17-05-2024

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

IL SEGRETARIO COMUNALE

Bacchini Dott.ssa Federica

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*