



COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO

Provincia di Cremona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Originale

N° 38 del 03/09/2014

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - DECORRENZA ANNO 2014

L'anno duemilaquattordici, addì tre del mese di settembre alle ore 17,00, nella sala municipale, previo esperimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Libero Zini la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri. Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Firma Presenze
ZINI Libero	Sindaco	SI
DIMONE Fabrizio	Vice Sindaco	SI
GENZINI Silvia	Assessore	SI
PAGANI Margherita	Assessore Esterno	SI

PRESENTI: 4

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - DECORRENZA ANNO 2014

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il D.Lgs 14.03.2011 n. 23 recante “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” ed in particolare gli articoli 8 e 9 disciplinanti l’Imposta Municipale Propria;
- l’art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 (così detto Decreto “Salva Italia”), convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, che anticipa “in via sperimentale” e per tutti i Comuni, l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU) per il triennio 2012-2014, rimandando al 2015 l’applicazione dell’IMU a regime (come prevista dal D. Lgs. n. 23/2011) ed in particolare il comma 2 il quale stabilisce che l’IMU ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l’abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione “*restano ferme le definizioni di cui all’art. 2 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell’I.C.I.*”;
- l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell’I.C.I., il quale dispone che «*per le aree edificabili, il valore è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*»;

DATO ATTO che l’art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche in materia di Imposta municipale propria, la cui portata è applicabile anche all’IMU “sperimentale” sulla base dell’art. 13, comma 13, del D.L. 201/2011;

RICORDATO che l’art. 1, comma 169, della Legge 27.12.2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), testualmente recita: "169. Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza, entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno";

RICHIAMATO l’art. 7 “Determinazione del valore delle aree fabbricabili” del vigente Regolamento Comunale per l’applicazione dell’imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con deliberazione del C.C. n. 36 del 23.10.2012, esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la propria deliberazione n. 70 del 28.10.2013 , ad oggetto: "Imposta municipale propria – Individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell’imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell’imposta – Decorrenza anno 2013";

PRESO E DATO ATTO che con Decreto del Ministro dell’Interno del 18 luglio 2014 il termine per l’approvazione del bilancio di previsione 2014 da parte degli Enti locali è stato ulteriormente differito al 30 settembre 2014;

VISTI:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;
- il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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*»;

CONSIDERATO:

- che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;
- che tale valutazione deve necessariamente vedere compartecipi – in particolare a fronte dell'introduzione di un'imposta che non ha più quale unico soggetto attivo il Comune, ma anche lo Stato – gli organi istituzionali (in primo luogo il Comune, ma anche l'Agenzia delle Entrate e l'Ufficio del Registro, così come l'Agenzia del Territorio), al fine di individuare dei criteri estimativi delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione;

RICORDATO che l'Agenzia delle Entrate, con propria nota del 13.11.2012 n. 2012/66045 di prot., ha evidenziato che l'Agenzia stessa, per la valutazione delle aree edificabili, utilizza principalmente i valori deliberati dai Comuni integrandoli, ove possibile, con i prezzi dichiarati in atti pubblici nel recente passato;

RITENUTO opportuno stabilire, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2, L. 248/2006, che l'applicazione dei valori individuati nella presente deliberazione debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune del P.G.T. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico da parte del Comune;



CONSIDERATO che, a decorrere da tale data, il Comune dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20, L. 289/2002, a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

VISTE le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I.;

RITENUTO, peraltro, di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997, in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell' Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

RITENUTO:

- che la finalità della presente deliberazione debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;
- che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000;
- necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2014, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

RITENUTO, altresì, sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 6, num. 3) del vigente regolamento in materia di Imposta Municipale Propria, che i valori indicati in tale deliberazione debbano essere applicati anche alle aree edificabili pertinenziali a fabbricati già esistenti, con riferimento ai seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, un'area prevista come edificabile dal P.G.T. può essere considerata come pertinenza di un fabbricato soltanto ove sia stata dichiarata come tale ai fini dell' Imposta Municipale Propria ovvero ai fini I.C.I. all'atto della sua destinazione ad uso pertinenziale e soltanto ove la relativa particella catastale sia graffata o fusa con la particella catastale su cui insiste il fabbricato stesso.
L'eventuale variazione catastale a seguito della quale l'area edificabile venga fusa o graffata con la particella su cui insiste il fabbricato non ha comunque effetto retroattivo e non determina quindi alcun diritto al rimborso dell'imposta versata su tale area.

Non può riconoscersi natura pertinenziale ad un'area prevista come edificabile dal Piano regolatore comunale in tutti i casi in cui la capacità edificatoria, anche potenziale, espressa da tale area sia superiore al 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile a cui l'area sia stata dichiarata come asservita. Tale percentuale non costituisce una franchigia, per cui, in



caso di superamento della stessa, l'area edificabile deve considerarsi imponibile per l'intera capacità edificatoria espressa;

DATO ATTO che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha individuato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio vigente e **tenendo conto del protrarsi del periodo di crisi economica nel settore edilizio, proponendo una riduzione del 20% sul valore delle aree rispetto agli anni precedenti**, come risulta dalla certificazione allegata al presente atto sub A) per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel Piano di Governo del Territorio definitivamente adottato in relazione alla vigente normativa primaria e regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse, con particolare riferimento agli atti stipulati da società, i quali riportano valori più prossimi a quelli di mercato;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, oltre che dei dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'Imposta di registro;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;

RITENUTO, pertanto, di recepire i valori come sopra espressi, di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2014;

PRECISATO:

- che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.M.U. sulla base di valori di mercato più elevati;
- che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;



TUTTO CIO' premesso, visto e considerato;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal Responsabile del Servizio Amministrativo – Contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

ALL'UNANIMITA' dei voti favorevoli espressi nelle forme di legge:

DELIBERA

1. DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, a decorrere dall'anno 2014, sulla base della certificazione allegato sub A), quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. DI STABILIRE:
 - che eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
 - che a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente certificazione, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto;
 - che l'obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte dell'Ufficio Tributi ai fini I.C.I. e, dal 2013, dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;
3. DI DARE ATTO che i valori indicati nella certificazione di cui sopra subiranno una variazione del 35% in diminuzione in mancanza di opere di urbanizzazione.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza nel provvedere
Con voti unanimi favorevoli

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. n.267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Libero Zini



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

Anna Maria Bianca Arcuri

Io sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;
Visto lo statuto comunale,

ATTESTA

che la presente deliberazione

è pubblicata in data odierna, per 15 giorni consecutivi, sul sito web istituzionale del Comune (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 è comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari

Pieve San Giacomo, 12 SET. 2014

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

Anna Maria Bianca Arcuri

ESECUTIVITA'



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale del Comune per quindici giorni consecutivi dal 1...2...SET...2014 ed è divenuta esecutiva, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Pieve San Giacomo, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri



COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO

Provincia di Cremona

P.zza Libertà 3 – Pieve San Giacomo - tel. 037264331 - fax 037264332

www.comune.pievesangiaco.com.cr.it

E-mail: info@comune.pievesangiaco.com.cr.it

A)
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI GIUNTA
DEL CONSIGLIO N. 38
DEL 03/09/2011
IL SINDACO IL SEGRETARIO



AUTOCERTIFICAZIONE VALORE VENALE AREE FABBRICABILI

Il valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU:

- dovrebbe essere quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione;
- è desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dai valori di mercato acquisiti da atti di compravendita e costituisce un riferimento medio delle quotazioni di mercato;
- è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria che si ricavano dalle norme di attuazione del PGT per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale.

Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavata in funzione del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere il valore unitario del fabbricato ipoteticamente realizzabile, la sua superficie ed il suo indice di utilizzazione, nonché l'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato finito.

In conclusione per determinare il valore dell'area da ricercare, espressa in euro (**Valore area**), occorrono i seguenti parametri:

S= superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati

UF= indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq

UT= indice di utilizzazione territoriale, risultante dalle "norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq

SU= superficie utile del fabbricato, si ottiene dal prodotto S x UF oppure S x UT, in alternativa per le aree edificate e parzialmente edificate si ricava dagli atti di concessione edilizia che autorizza l'ampliamento o l'intervento sull'immobile esistente

VF= valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in euro per metro quadrato di superficie utile (€/mq)

IA= incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - %

Le valutazioni di massima effettuate con i parametri sopra descritti e applicate sull'intero territorio comunale suddiviso nelle zone urbanistiche interessate, tenendo conto del protrarsi del periodo di crisi economica nel settore edilizio, determinano che i valori presunti delle aree fabbricabili rispettivamente per zone urbanistiche, sono mediamente rientranti nelle fasce sottodescritte che per le motivazioni sopra descritte sono stati diminuiti, rispetto agli anni precedenti del 20%:

AMBITO URBANISTICO DI PGT	ANNO 2014 Valore area
AMBITI NAF e CR (già zone A e B) Zona storica e zona residenziale di recente impianto	€/mq 48,00
AMBITI ATR (già zona C) Zona residenziale di espansione	€/mq 56,00
AMBITI CP (già zona BD) Zona produttiva esistente	€/mq 28,00

AMBITI ATP (già zona D) Zona produttiva di espansione	€/mq 41,60
---	------------

Da questi valori sono escluse le aree interessate nei piani PEEP e PIP i cui valori sono stabiliti, di anno in anno, con appositi atti.

Sono sempre esclusi i valori di terreni che, a seguito di esproprio, sono stati valutati in modo diverso.

SI PRECISA CHE I VALORI SOPRARIPORTATI SUBIRANNO UNA VARIAZIONE DEL 35% IN DIMINUZIONE IN MANCANZA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Pieve san Giacomo, - 1 SET. 2014

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Dott. Simona Donini



DELIBERAZIONE DI G.C. N. 38 DEL 03.09.2014

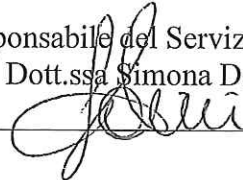
Oggetto : **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA - DECORRENZA ANNO 2014**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Pieve San Giacomo, li 03/09/2014

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Dott.ssa Simona Donini



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Pieve San Giacomo, li 03/09/2014

Il Responsabile del Servizio
Amministrativo - Contabile
Rag. Sabrina Leni

