



COMUNE DI URAS

Provincia di Oristano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. **29**

Seduta del **30/03/2022**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno **2022** addì **30** del mese di **Marzo** alle ore **16.39** convocata con apposito avviso, la GIUNTA MUNICIPALE si è riunita in modalità telematica nelle persone seguenti:

		Presenti
DORE ANNA MARIA	Sindaco	SI
MELIS ANTONIO	Assessore	SI
SIDDI IGNAZIO	Assessore	NO
PAU ROBERTO	Assessore	SI
TOTALE	PRESENTI	3

Con l'assistenza del Segretario Comunale **Dr. FAMA' FRANCO**.

Il Sindaco **D.ssa DORE ANNA MARIA**, constatato il numero legale degli intervenuti in modalità telematica, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Vista la proposta n. 30/2022 del Responsabile del Settore Finanziario e Tributi che testualmente recita:

Premesso che:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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 ...”;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale “...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 ...”

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 conferma dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 29/06/2005 “attribuzione valore aree ai fini ICI” che prevede i seguenti valori:

ZONA valore/mq

ZONA B URBANIZZATA € 46,48

ZONA B NON URBANIZZATA € 38,73

ZONA C1 URBANIZZATA € 38,73

ZONA C1 NON URBANIZZATA € 32,15

ZONA C2 € 15,49
ZONA D1 URBANIZZATA € 8,00
ZONA D1 NON URBANIZZATA € 4,00
ZONA D2 URBANIZZATA € 8,00
ZONA D2 NON URBANIZZATA € 4,00

Vista la Deliberazione di G.M. nr. 15 DEL 27/02/2019 avente ad oggetto: CONFERMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, APPROVATE CON DELIBERA C.C. N. 18/2005, ED ISTITUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE INTERESSATE DAL VINCOLO HI4, DA ATTRIBUIRE AI FINI IMU;

Visto il vigente Regolamento IMU approvato con Deliberazione di C.C. nr. 9 del 23/07/2020 e in particolare il seguente articolo 2:

Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

2. 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, un valore superiore a quello deliberato.

3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso.

4. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 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 la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

5. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Richiamati:

- il Decreto del Ministero dell'Interno 24 dicembre 2021 (GU Serie Generale n. 309 del 30-12-2021) il quale differisce al 31 marzo 2022 il termine per la deliberazione del Bilancio di previsione 2022-2024 degli enti locali;
- Il D.L. 30 dicembre 2021, n. 228, convertito con modificazioni dalla Legge 25 febbraio 2022, n. 15, il quale fissa il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2022/2024 al 31 maggio 2022;

Visto il D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Visto lo Statuto comunale

PROPONE

DI CONFERMARE, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, così come segue:

- ✓ ZONA B URBANIZZATA € 46,48
- ✓ ZONA B NON URBANIZZATA € 38,73
- ✓ ZONA C1 URBANIZZATA € 38,73
- ✓ ZONA C1 NON URBANIZZATA € 32,15
- ✓ ZONA C2 € 15,49
- ✓ ZONA D1 URBANIZZATA € 8,00
- ✓ ZONA D1 NON URBANIZZATA € 4,00
- ✓ ZONA D2 URBANIZZATA € 8,00
- ✓ ZONA D2 NON URBANIZZATA € 4,00
- ✓ ZONA H14 – ZONA ALLUVIONALE € 4,00

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 relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

DI ASSICURARE, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta come sopra indicata;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte del Responsabile del Settore Finanziario, D.ssa Regina Cicu, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.;

AD UNANIMITÀ DI VOTI espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

DI CONFERMARE, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, così come segue:

- ✓ ZONA B URBANIZZATA € 46,48
- ✓ ZONA B NON URBANIZZATA € 38,73
- ✓ ZONA C1 URBANIZZATA € 38,73
- ✓ ZONA C1 NON URBANIZZATA € 32,15
- ✓ ZONA C2 € 15,49
- ✓ ZONA D1 URBANIZZATA € 8,00
- ✓ ZONA D1 NON URBANIZZATA € 4,00
- ✓ ZONA D2 URBANIZZATA € 8,00
- ✓ ZONA D2 NON URBANIZZATA € 4,00
- ✓ ZONA H14 – ZONA ALLUVIONALE € 4,00

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 relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

DI ASSICURARE, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere,

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE, ad esito unanime, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 18/08/2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to D.ssa DORE ANNA MARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dr. FAMA' FRANCO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione trovasi in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line di questo Comune per quindici giorni consecutivi, dal 05/04/2022 al 20/04/2022 .

Uras, li 05/04/2022

IL MESSO COMUNALE

F.to PILLONI ELISA

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Uras, li _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO