



COMUNE DI CERANO
PROVINCIA DI NOVARA

DELIBERAZIONE N. **44**

in data: **13-05-2021**

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI IMU PER L'ANNO 2021**

L'anno **duemilaventuno** addì **tredecim** del mese di **maggio** alle ore **15:00** nella sede comunale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Statuto comunale, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti i Sigg.:

ANDREA VOLPI	SINDACO	Presente
ALESSANDRO ALBANESE	VICE SINDACO	Presente
MONICA AINA	ASSESSORE	Presente
DANIELA BOLOGNINO	ASSESSORE	Presente
MAURO CESTI	ASSESSORE	Presente

Totale presenti **5**

Totale assenti **0**

Presiede il **Sig. ANDREA VOLPI** nella sua qualità di SINDACO

Assiste il **SEGRETARIO COMUNALE GUIDO INGRASSIA** che provvede alla redazione del presente verbale.

LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2021

RILEVATO che:

- l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l'istituzione, a partire dall'anno 2014, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;

VISTO l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita:

"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, 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";

RILEVATO inoltre 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";

DATO ATTO 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;

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 2021, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

VISTA la precedente deliberazione di G.C. n. 137 del 21/08/1998, con la quale veniva determinato il valore di riferimento dei terreni edificabili presenti sul territorio comunale, al fine dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili come aggiornata con deliberazione di C.C. n. 5 del 05/01/2005;

CONSIDERATO che con deliberazione di C.C. n. n. 10 del 29/09/2020, l'Amministrazione Comunale ha adottato il Progetto Preliminare Della Variante Generale Al Piano Regolatore Comunale e pertanto si rende necessario aggiornare i valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili, anche in funzione del nuovo strumento urbanistico;

VISTI gli artt. 48 e 49 comma 1 del D. L.vo 18.08.2000 n. 267, ed acquisiti preventivamente i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile da parte dei competenti responsabili dei servizi;

CON VOTAZIONE favorevole unanime palese:

DELIBERA

- 1) Di rideterminare, anche con riferimento alle nuove destinazioni del Progetto Preliminare Della Variante Generale Al Piano Regolatore Comunale adottato con deliberazione di C.C. n. n. 10 del 29/09/2020, il valore di riferimento per il calcolo dell'IMU, dei terreni presenti sul territorio comunale, al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso, esercitando il potere di accertamento dell'Ente, qualora l'imposta comunale sui terreni edificabili sia stata versata dal contribuente in misura inferiore ai seguenti importi:
 - Terreni edificabili a scopo residenziale - aree del Tessuto Insediativo Residenziale
titolo abilitativo diretto:
 - IF 0,6 mq/mq € 60,00/mq
 - IF 0,4 mq/mq € 55,00/mq
 - IF 0,25 mq/mq € 50,00/mq
 - Comparti R (PEC e PdC convenzionato)
 - IT 0,4 mq/mq € 50,00/mq
 - Aree a verde privato € 10,00/mq
 - Terreni edificabili a scopo industriale/artigianale/per attività economiche - aree del Tessuto Insediativo Attività Economiche
titolo abilitativo diretto € 36,00/mq
Comparti AE (PEC e PdC convenzionato) € 30,00/mq
 - Aree di trasformazione (NTA ex art. 23 c. 11) € 50,00
 - Area del Polo estrattivo € 5,00/mq (per i soli terreni oggetto di autorizzazione in corso di validità)
- 2) Di dare atto che gli importi sono stati rivalutati secondo l'indice ISTAT (indice dei prezzi al consumo operai e impiegati) in riferimento al periodo gennaio 2005, anno dell'ultima determinazione, ottobre 2020;
- 3) 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;
- 4) Di assicurare attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
- 5) Di demandare agli uffici competenti gli adempimenti connessi e conseguenti al presente provvedimento;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere, visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, con votazione favorevole unanime palese,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CERANO - Provincia di Novara

Proposta G.C. n. 44 del 11-05-2021

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2021

Vista la proposta di deliberazione in oggetto;
Visto l'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
Visti gli atti d'ufficio:

Parere di regolarità tecnica

Il sottoscritto Responsabile del servizio interessato, con riferimento alla proposta di delibera in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica.

Data: 11-05-2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico

VIGNOLA CAMILLA

Parere di regolarità contabile

Il sottoscritto Responsabile del servizio di Ragioneria, con riferimento alla proposta di delibera in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, esprime parere contabile Favorevole.

Data: 12-05-2021

Il Responsabile del servizio

GALANTE MARIA CHIARA

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

ANDREA VOLPI

IL SEGRETARIO COMUNALE

GUIDO INGRASSIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

In data odierna la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On-line per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1 del D.lgs. 18/8/2000, n. 267

N. 360 Registro di Pubblicazione

Cerano, 20-05-2021

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Prot. n. del ai sensi dell'art. 125, del D.lgs. 18/8/2000, n. 267

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;
- è divenuta esecutiva il....., decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE

GUIDO INGRASSIA