



# COMUNE DI VILLA D'ALME'

Provincia di Bergamo

**OGGETTO: APPROVAZIONE PER L'ANNO 2022 DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI, FINALIZZATI ALLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemilaventidue**, addì **cinque**, del mese di **maggio**, alle ore 16:50, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Preda Manuel	SINDACO	P
Ceruti Valentina	VICE-SINDACO	P
Bolognini Claudio	ASSESSORE	P
Gamba Simone	ASSESSORE	A
Rinaldi Bruna	ASSESSORE	P
		presenti: 4
		assenti: 1

Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE** sig. Enrico Dott. Comazzi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Manuel Preda - SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'articolo 8 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e successive modificazioni;
- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- l'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si 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;
- l'articolo 36 - comma 2 - del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che, ai fini dell'applicazione 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;
- l'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e, in particolare, i seguenti commi 1, 5 e 6:
  - “1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1”;
  - “5. 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, 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”;
  - “6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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”;

Tenuto conto della legittimità di tali ultimi interventi normativi confermati:

- dalla Corte Costituzionale la quale con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal legislatore, evidenziando che *“l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili”*;

Visto il Regolamento per la disciplina Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 18 giugno 2020:

- articolo 3 lett. d) – Definizione di immobili testualmente si 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. Si considera edificabile, purché qualificata come tale dagli strumenti urbanistici generali, l'area di insidenza del fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F2.
  - Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile, in base alla pianificazione urbanistica vigente.

- 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.

- La determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili da parte del Comune è da ritenersi utile al fine della limitazione del potere di accertamento del comune medesimo, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

- La determinazione dei valori da parte del Comune è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti, su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico, con apposita deliberazione della Giunta comunale da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni successivi alla data della deliberazione del Consiglio comunale di determinazione delle aliquote e delle detrazioni; essi rappresentano un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo, in ogni caso, obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Allo stesso modo, nessun rimborso d'imposta compete al contribuente nel caso di versamento eseguito sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

- La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente.

- Le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PGT non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta, perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio.

- Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti al Piano Generale del Territorio, l'imposta si applica dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.

- Per le aree che non saranno più classificate come fabbricabili da varianti al Piano Generale del Territorio, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche.

- Articolo 8 comma 3 – Determinazione della base imponibile testualmente si 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";

Richiamata la giurisprudenza in materia, per ultima la Corte di Cassazione sezione Tributaria, la quale, con l'ordinanza n. 2620/2019 del 30 gennaio 2019, ha affrontato la questione della limitazione del potere accertativo dell'ente impositore rispetto all'eventuale uso improprio dei «valori da tabella» articolo 59, lettera g) del Dlgs n. 446/1997, rimarcando la loro valenza erga omnes e quindi sia nei confronti del contribuente, sia del Comune. Viene ribadito che lo scopo della norma è *“Ridurre l'insorgenza del contenzioso e fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell'autoliquidazione del tributo locale”*. L'ordinanza ha chiarito inoltre la differenza tra “valori tabellari” e “valori di riferimento”, questi ultimi in particolari sono valori che costituiscono mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che non costituiscono vincolo ai soggetti del rapporto di imposta. Recita infine l'ordinanza che *“la valutazione dell'ente deve essere supportata da un elaborato tecnico che, nel rispetto dei criteri descritti illustri le fonti e le metodologie adoperate per la determinazione dei valori, affinché possa essere considerato nell'eventuale contenzioso idonea prova della pretesa tributaria, qualora utilizzato per l'attività accertativa, fermo restando, tuttavia, che tali parametri non possono peraltro ritenersi esclusivi o esaustivi, poiché altri possono in via alternativa essere applicati, purché adeguati e idonei all'individuazione del valore”*;

Ritenuto opportuno, allo scopo di *ridurre l'insorgenza del contenzioso e fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell'autoliquidazione del tributo locale*:

- fruire di una perizia che definisca i valori di mercato delle varie tipologie di aree ai fini urbanistici, secondo gli attuali indici del nuovo PGT comunale, garantendo una maggiore equità fiscale e facilitando i cittadini dell'assolvimento dell'obbligazione tributaria;
- avere a disposizione una perizia aggiornata, dettagliata e ben articolata, utile anche al contribuente che può così utilizzare tale parametro fissato e avvalorato dal Comune, senza essere costretto a dotarsi singolarmente di una perizia tecnica di parte;

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta comunale n. 52 del 09/05/2019 con la quale venne approvata, per l'anno 2019, la perizia di stima per la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili finalizzati alla valorizzazione dell'imposta municipale propria
- la precedente deliberazione della Giunta comunale n. 40 del 22/04/2020 con la quale venne confermata per l'anno 2020, con alcune precisazioni, la perizia di stima per la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili finalizzati alla valorizzazione dell'imposta municipale propria;
- la precedente deliberazione della Giunta comunale n. 34 del 11/03/2021 con la quale venne confermata per l'anno 2021, con alcune precisazioni, la perizia di stima per la determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili finalizzati alla valorizzazione dell'imposta municipale propria;

Constatato che:

- in tale perizia non si individua una media univoca, ma per ciascuna zona urbanistica di Piano di Governo del Territorio si effettua una ponderazione fra diversi indici, che permette di determinare il valore di mercato più congruo per ciascuna tipologia urbanistica di area edificabile;
- il valore indicato per l'ambito terziario esistente art. 51 è da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso del terziario e commerciali, come identificate nel Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole;
- i valori di mercato delle aree fabbricabili da aprile 2021 ad oggi non hanno subito variazioni di rilievo;

Dato atto che:

- la determinazione dei valori della perizia non ha valore imperativo, né ha funzione auto limitativa, ma è da intendersi come supporto utile e reale ai fini della valutazione delle aree edificabili;
- In presenza di perizia di stima superiore, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un'area edificabile, l'approvazione dei valori espressi in perizia non

- impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- Il presente provvedimento è valido ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria per l'annualità 2022;
  - la perizia può essere considerata strumento utile a supporto della verifica della congruità di quanto versato dai contribuenti per aree edificabili per le annualità pregresse;

Precisato che:

- i valori di perizia devono intendersi come valori effettivi, pur se determinati sulla base delle medie delle risultanze dei prezzi medi di mercato, e che a seguito della loro adozione non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'imposta municipale propria sulla base di valori di mercato più elevati;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati con il presente provvedimento sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili possedute, dietro presentazione al Comune di apposita documentazione da assoggettare a specifica valutazione nel caso il Comune non ritenga congrui i minori valori dichiarati dal contribuente;

Considerato, pertanto, che si debba procedere alla conferma, per l'anno 2022, della perizia di stima approvata con la precedente deliberazione della Giunta comunale n. 52 del 09/05/2019, confermata con integrazioni con deliberazioni della Giunta Comunale n. 40 del 22/04/2020 e n. 34 del 11/03/2021;

Dato atto che il controllo di **regolarità amministrativa** nella fase preventiva sulle proposte di deliberazioni del Consiglio e della Giunta è esercitato dal **Responsabile del Servizio** titolare di posizione organizzativa attraverso il rilascio del **parere di regolarità tecnica** di cui all'articolo 49 del TUEL, con il quale il medesimo garantisce la regolarità e la correttezza della proposta di deliberazione da adottare e del procedimento a questa presupposto, come stabilito dal disposto di cui all'articolo 5 - comma 2 del "*Regolamento per la disciplina del sistema dei controlli interni*", approvato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 7 in data 4 marzo 2013;

Acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1°, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

## DELIBERA

1. di confermare per l'anno di imposta 2022, per le motivazioni di cui in premessa che qui abbiansi per integralmente riportate e trascritte, i valori della perizia di stima dei valori di mercato in comune commercio delle aree edificabili del Comune di Villa d'Almè, approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 52 del 09/05/2019 e confermata con delibere n. 40/2020 e n. 34/2021, con le seguenti precisazioni/integrazioni:
  - il valore di perizia indicato per l'ambito terziario esistente art. 51 è da riferirsi a tutte le destinazioni d'uso del terziario e commerciali, come identificate nel Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole;
  - nella tabella "Riduzioni-aggiunte" di pag. 22, inserire la previsione di una ulteriore riduzione "Aree per le quali il proprietario ha richiesto la non edificabilità", riduzione fino al 20%. La riduzione è subordinata alle seguenti condizioni:
    - L'edificabilità dell'area non sia conseguenza di una espressa richiesta del proprietario;
    - Deposito presso l'ufficio tecnico comunale della richiesta di inedificabilità dell'area;
    - In caso di alienazione dell'area come edificabile, si procederà al recupero del tributo anche per le annualità pregresse;La sussistenza delle condizioni sarà accertata a cura degli uffici, all'atto di presentazione dell'istanza di cambio destinazione d'uso;
  - per le zone B2 che nel Piano delle Regole devono sottostare a permesso di costruzione convenzionato (se il volume complessivo supera i 600 mc), si applica il valore degli ambiti residenziali soggetti a PCC art. 41;

2. di dare atto che la finalità del presente provvedimento è fornire ai contribuenti uno strumento previsionale utile per la determinazione della base imponibile da adottare nell'autoliquidazione dell'imposta municipale propria (IMU), facilitando l'assolvimento dell'obbligazione tributaria e riducendo l'insorgenza del contenzioso;
3. di dare atto altresì che:
  - resta fermo il principio stabilito dall'art. 5 comma 5 del Dlgs n. 504/1992 e pertanto il valore delle aree edificabili è quello in comune commercio; di conseguenza in presenza di perizia di stima superiore, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un'area edificabile, l'approvazione dei valori espressi nell'allegata perizia non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
  - i valori di perizia possono essere considerati strumento utile a supporto della verifica della congruità di quanto versato dai contribuenti per le aree edificabili per le annualità pregresse;
  - non si effettuerà rimborso di imposta nel caso in cui il contribuente avesse eseguito un versamento sulla base di valori maggiori rispetto a quelli indicati;
4. di dare atto che il presente provvedimento è valido ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'annualità 2022;
5. di dare atto che il Responsabile del Servizio Tributi provvederà agli adempimenti consequenziali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto 18 agosto 2000, n. 267;
6. di trasmettere, in elenco, la presente deliberazione ai capigruppo Consiglieri, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio;
7. di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza ed a seguito di separata votazione, con unanime consenso di voti favorevoli espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile.

=====

**PARERE DI REG. TECNICA TECNICO**

Il/a sottoscritto/a **Elio Signorelli, Responsabile del Servizio Tecnico** esprime **parere Favorevole** in ordine alla **REG. TECNICA TECNICO** della presente proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Addì, 04-05-2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TECNICO  
(F.to Elio Signorelli)**

=====

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il/a sottoscritto/a **rag. Maria Chiara Pinton, Responsabile del Servizio Finanziario** esprime **parere Favorevole** in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE** della presente proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

Addì, 04-05-2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO  
(F.to rag. Maria Chiara Pinton)**

