



COMUNE DI VILLA D'ALME'

Provincia di Bergamo

OGGETTO: APPROVAZIONE PER L'ANNO 2020 DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI, FINALIZZATI ALLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **duemilaventi**, addì **ventidue**, del mese di **aprile**, alle ore 11:20, 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	P
Rinaldi Bruna	ASSESSORE	P
		presenti: 5
		assenti: 0

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 1 comma 738 della legge n. 160 del 27/12/2019 (legge di stabilità per l'anno 2020), che ha abolito l'imposta unica comunale disciplinata dall'art. 1 comma 639 della legge n. 147 del 27/12/2013, e ha istituito, con decorrenza 1° gennaio 2020, la nuova imposta municipale propria (IMU);
- gli articoli da 739 a 783 della legge n. 160/2019 (legge di stabilità per l'anno 2020), che regolamentano la nuova imposta municipale propria (IMU);
- 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;

Richiamato l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 (Legge di stabilità per l'anno 2020) in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Visto l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, riguardo alla generale potestà regolamentare dei comuni per la disciplina delle loro entrate tributarie;

Dato atto che l'articolo 14 - comma 6 - del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha confermato la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disponendo, all'articolo 59 - comma 1 lettera g) – che i Comuni possono *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

Atteso che il Comune ha approvato, con deliberazione n. 21 di Consiglio comunale in data 5 agosto 2014, il Regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC), da applicare dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2019, e contenente le tre componenti tributarie IMU, TASI e TARI, che dispone:

a) articolo 8

comma 2 “Per area fabbricabile, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 e dell'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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. Non sono da considerarsi fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti identificati dal comma 2 del citato articolo 13, sui quali, invece, persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. 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.”

b) articolo 11

comma 1 “Per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio all'1 gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dal comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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.”

comma 2 “omissis

comma 3 *“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.”

comma 4 *“La deliberazione di cui al comma precedente può essere modificata con periodicità annuale. In mancanza si intendono confermati i valori vigenti per l’anno precedente.”*

comma 5 *“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 dallo strumento urbanistico generale 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.”*

comma 6 *“Le aree, ricomprese in zone edificabili di ampliamento o espansione urbanistica, sono considerate nel loro complesso prescindendo dalla presentazione o approvazione di piani attuativi e dalla destinazione delle aree prevista dagli stessi in quanto, la semplice astratta potenzialità edificatoria del comparto di ampliamento o espansione, determina una variazione del valore venale in comune commercio dell’area; pertanto le opere di urbanizzazione previste nei piani attuativi, quali strade, marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, ecc., potranno essere considerate con tale destinazione effettiva esclusivamente in seguito al loro completamento come stabilito dalla convenzione sottoscritta con il Comune, il quale procederà con la verifica e collaudo delle opere eseguite e con successivo trasferimento delle stesse alla proprietà comunale. Pertanto, fino a tale momento le opere di urbanizzazione previste nei piani attuativi contribuiscono a determinare il valore venale in comune commercio del comparto edificatorio nel suo complesso, tenuto conto, inoltre, che in assenza di tali urbanizzazioni il progetto urbanistico non potrebbe essere attuato.”*

comma 7 *“Per le aree già individuate come “fabbricabili” dallo strumento urbanistico generale comunale al momento dell’istituzione dell’IMU e, pertanto, dall’1° gennaio 2012, siano esse non edificate o parzialmente edificate, l’imposta si applica dalla data della sua istituzione.*

Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da varianti allo strumento urbanistico generale comunale, l’imposta si applica dall’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 allo strumento urbanistico generale comunale, l’imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all’entrata in vigore delle nuove disposizioni urbanistiche.”

Dato atto che il Comune non ha ancora approvato il regolamento della nuova Imposta Municipale istituita a decorrere dal 1° gennaio 2020, ma la potestà regolamentare in materia di definizione del valore delle aree edificabili è ribadita anche dalla nuova normativa;

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”*;

Vista la Determinazione del Servizio Tributi n. 318 del 09/12/2017 avente come oggetto: “Valori venali delle aree fabbricabili finalizzati alla determinazione dell’Imposta Municipale Propria e della Tassa sui Servizi Indivisibili quali componenti patrimoniali della I.U.C.”, e dato atto che l’approvazione dei valori venali delle aree fabbricabili, a mezzo di determinazione dirigenziale, produce effetti esclusivamente riferiti nella fase di accertamento svolta dall’ufficio; la finalità della determinazione dirigenziale è stata avvalersi di un supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell’ufficio, per far sì che lo stesso sia messo in grado di adottare un comportamento univoco e omogeneo per ogni cespite tributario riferibile alle aree fabbricabili, limitandone, comunque, il potere di accertamento qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

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;

Vista la precedente 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;

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 maggio 2019 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 2020 e, in assenza di modifiche, rimane confermato anche per gli anni successivi;
- 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 che nel corso dell'anno 2019 l'applicazione dei valori di cui alla perizia approvata con delibera Giunta 52/2019 ha presentato alcune criticità, in particolare la valorizzazione di terreni sui quali è stata formalmente richiesta dal proprietario il cambio di destinazione d'uso da edificabile a non edificabile, e la valorizzazione delle zone B2 che nel Piano delle Regole devono sottostare al permesso di costruzione convenzionato (quando il volume complessivo supera i 600 mc);

Considerato, pertanto, che si debba procedere alla conferma, per l'anno 2020, della perizia di stima approvata con la precedente deliberazione della Giunta comunale n. 52 del 09/05/2019, con le seguenti integrazioni e precisazioni:

- 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;

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 le motivazioni di cui in premessa che qui abbiansi per integralmente riportate e trascritte, la 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, 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;
- resta fermo il principio stabilito dalla normativa vigente che 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;

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 che il presente provvedimento è valido ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'annualità 2020 e che, in assenza di modifiche, rimane confermato anche per gli anni successivi;
4. 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;
5. di trasmettere, in elenco, la presente deliberazione ai capigruppo Consiglieri, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio;
6. 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, 22-04-2020

**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, 22-04-2020

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to Manuel Preda

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Enrico Dott. Comazzi
