



COMUNE DI TODI
PROVINCIA DI PERUGIA

Deliberazione di Giunta Comunale n° 361 del 06/12/2018

ORIGINALE

Oggetto:

VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI – DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2019 DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) .

L'anno duemiladiciotto, addì sei del mese di Dicembre alle ore 15:30 presso la Sala Giunta - Palazzo Comunale, nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Nominativo	Pres	Ass	Nominativo	Pres	Ass
RUGGIANO ANTONINO	X		BAGLIONI ELENA	X	
RUSPOLINI ADRIANO	X		RANCHICCHIO CLAUDIO	X	
PRIMIERI MORENO	X		MARTA ALESSIA	X	

Totale Presenti: 6

Totale Assenti: 0

Assume la presidenza Il Sindaco , Antonino Ruggiano.

Partecipa alla seduta, Il Segretario Generale Paola Bastianini.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti per la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e dà inizio alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello Stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del d.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011);
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;
- 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”*;
- 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;
- con l'art. 52 D.Lgs 446/1997 è stata disciplinata la potestà regolamentare degli enti locali in materia di entrate, anche tributarie, potestà poi confermata con l'art. 14, c. 6 D.Lgs. 23/2011, e con l'art. 13, comma 13, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- con l'art. 52 del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446, è stato stabilito che i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *“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”;

- il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire i valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, per il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997;
- la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:
 - 1) 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);
 - 2) 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);

Considerato che:

- gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27/07/2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), impongono alla Pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;
- per gli anni 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, con il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) è stata disciplinata la base imponibile delle aree fabbricabili ed individuati i valori minimi di riferimento da assumere per il calcolo dell'imposta municipale propria e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI), al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di limitare il potere di accertamento del comune (qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valori non inferiori a quelli determinati dall'ente);
- tali valori minimi di riferimento per gli anni 2014, 2015 e 2016, sono stati assunti, nella stessa misura prevista dalla D. G.C. n. 253 del 15 novembre 2005, redatta in conformità all'apposito studio realizzato, nonché agli esiti ed ai pareri resi dalla commissione referente istituita;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 01/07/2014 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2014;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 17/07/2015 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2015;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 07/04/2016 sono stati adottati i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria per l'anno 2016;
- i valori minimi di riferimento per l'anno 2017, a seguito della relazione tecnica prot. n. 2268 del 20/01/2017 redatta dal Responsabile del 6° Servizio – Urbanistica e Gestione del Territorio- Arch. Marco Spaccatini, sono stati rideterminati con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 02/03/2017;
- per l'anno 2018 il responsabile del 6° Servizio – Urbanistica e Gestione del Territorio- Arch. Marco Spaccatini - con nota prot. n. 36689 del 22/11/2018 ha confermato i valori minimi

di riferimento adottati per l'anno 2017 di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 47 del 02/03/2017 e confermati anche per l'anno 2018 con deliberazione n. 24 del 25/01/2018 ;

Considerato che:

- l'art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dispone che gli enti deliberino entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo;
- con l'art. 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, è stato stabilito che il termine per deliberare le aliquote, è fissato entro la data determinata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione;
- con l'art. 1, comma 169, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (finanziaria 2007), integrando senza abrogare la richiamata disposizione dell'art. 27, c. 8, della L. n. 448/2001, è stato previsto che il termine per la deliberazione di aliquote e tariffe è stabilito "... entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione";
- con la citata disposizione è stato previsto che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento e che in caso di mancata approvazione entro il medesimo termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno;
- il Comunicato del Ministero dell'Interno 26 novembre 2018 recita che: "Con Decreto del Ministro dell'interno in corso di perfezionamento, è stato disposto il differimento dal 31 dicembre 2018 al 28 febbraio 2019 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli enti locali;

Ritenuto, pertanto, opportuno provvedere in merito, disponendo l'adozione per l'anno 2019, dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili per la determinazione dell'imposta municipale propria (IMU) e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI) nella stessa misura stabilita con deliberazione di G.C. n. 47 del 02/03/2017 e confermati anche per l'anno 2018 con deliberazione n. 24 del 25/01/2018;

Visto il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) approvato con deliberazione di C.C. n. 43 del 28/07/2014 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate tributarie;

Visti gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

Visto l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ed il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

Vista la Legge 147/2014;

Visto il nuovo Piano Regolatore Generale e le modifiche apportate;

Visti i prescritti pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art.49 del D. Lgs.267/2000 ed allegati al presente atto;

All'unanimità di voti, legalmente espressi,

D E L I B E R A

1) DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, i valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dei relativi imponibili dell'imposta municipale propria (IMU) e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI) per l'anno 2019, nella stessa misura, deliberata per le annualità 2017 e 2018 e stabilita con deliberazione di G.C. n. 47 del 02/03/2017 ed indicati nelle seguenti tabelle:

Tabella Valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili a destinazione residenziale:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO	
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.	Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta
	valori €/mq (S.U.L.R.)	valori €/mq (S.U.R.L.)
Microzona 1		
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	195
Microzona 2		
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	95	142
M2.S2. (Pian di San Martino)	57	85
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	95	142
M2.S4. (Pontecuti)	76	114
M2.S5. (Montelupino)	114	171
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	142	214
M2.S7. (Pontenaia)	66	95
M2.S8. (Vasciano)	85	128
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	128	195
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	66	95
M2.S11. (Due Santi parte)	66	95
Microzona 3		
M3.S1. (Collevalenza)	85	128
Microzona 4		
M4.S1. (Pantalla)	85	128
Microzona 5		
M5.S1. (Due Santi parte)	66	95
M5.S2. (Chioano)	57	85
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilci, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	47	76

Tabella Valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili a destinazione produttiva:

Sottomercati	VALORI DI RIFERIMENTO	
	Valore Incidenza Area residenziale nel P.O.	Valore Incidenza Area residenziale nel P.A. con convenzione sottoscritta
	valori €/mq (S.U.L.R.)	valori €/mq (S.U.L.R.)
Microzona 1		
M1.S1. (Centro Storico)	n.v.	n.v.
Microzona 2		
M2.S1. (Pian di Porto, Ponte Rio)	24	33,50
M2.S2. (Pian di San Martino)	24	33,50
M2.S3. (Centro Storico - Pendici)	24	33,50
M2.S4. (Pontecuti)	24	33,50
M2.S5. (Montelupino)	24	33,50
M2.S6. (Via Sant'Arcangelo)	24	33,50
M2.S7. (Pontenaia)	24	33,50
M2.S8. (Vasciano)	24	33,50
M2.S9. (Torresquadrata, Q.Europa, Cappuccini)	24	33,50
M2.S10. (Pian dei Mori I e II)	24	33,50
M2.S11. (Due Santi parte)	24	33,50
Microzona 3		
M3.S1. (Collevalenza)	24	33,50
Microzona 4		
M4.S1. (Pantalla)	29	38,50
Microzona 5		
M5.S1. (Due Santi parte)	24	33,50
M5.S2. (Chioano)	24	33,50
M5.S3. (Montemolino, Casemasce, Quadro, Asproli, Izzalini, Ilici, S.Damiano, Romazzano, Torregentile, Fiore, Camerata, Montanero, Pesciano, Cecanibbi, Canonica, Cordigliano)	24	33,50

2) **DI DISPORRE** che non saranno sottoposti ad accertamento in rettifica i valori delle aree fabbricabili qualora, ai fini dell'imposta municipale propria e della Tassa sui servizi indivisibili (TASI), l'imponibile sia stato determinato e l'imposta versata sulla base di valori di riferimento non inferiori a quelle stabiliti e riportati nelle tabelle di cui al precedente punto fatta esclusione per le casistiche indicate al punto 3), lett. f), del dispositivo della deliberazione di G.C. n. 253/2005;

3) **DI DISPORRE**, infine che la presente deliberazione, una volta divenuta esecutiva, verrà inviata, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 15, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Roma;

4) **DI DICHIARARE** la presente, all'unanimità di voti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
Antonino Ruggiano

Il Segretario Generale
Paola Bastianini

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Todi, ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005.
