



Comune di Armeno

PROVINCIA DI NO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.17 del 20/07/2015

OGGETTO:

Individuazione valore venale medio in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015

L'anno duemilaquindici addì venti del mese di luglio alle ore ventuno e minuti zero nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale

Sono presenti i signori:

Cognome e Nome	Presente
1. FORTIS PIETRO - Presidente	Sì
2. DE GAUDENZI CECILIA - Vice Sindaco	Sì
3. IDROCCHI ANNA MARIA - Consigliere	Sì
4. MAIO LUCA - Consigliere	Sì
5. PIUMARTA BRUNO - Consigliere	Sì
6. SANTINI UGO - Consigliere	Sì
7. CEREDA RENZO - Consigliere	Sì
8. MOROSO ANDREA - Consigliere	Sì
9. MASCOLO ELISEO - Consigliere	Giust.
10. LAVARINI MARA MARIA - Consigliere	Sì
11. FRASCOIA ORIETTA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	10
Totale Assenti:	1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor CRESCENTINI MICHELE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor FORTIS PIETRO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214 (c.d. Manovra Monti), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione *«restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'I.C.I.»*;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che *«la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992»*;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che *«per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»*;

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'Imposta Municipale Propria, a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997, disposto da parte dell'art. 4, comma 1, del D.L. 16/2012, convertito con L. 44/2012;

VISTO l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, della legge 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*;

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248 (c.d. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e 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»*;

CONSIDERATO che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta, con 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;*
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *«il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto"): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)».*

CONSIDERATO quindi che tale duplice intervento normativo, ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini I.C.I. (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, ed ha invece lasciato ai Comuni la possibilità di individuare i valori delle aree edificabili ai fini impositivi, al fine di favorire il corretto versamento dell'imposta da parte dei contribuenti, per quanto – in assenza della individuazione di tali valori – l'onere di determinare la corretta base imponibile delle aree edificabili continui a gravare sui contribuenti;

CONSIDERATO che, in questi ultimi anni, la giurisprudenza ha riconosciuto che la deliberazione di individuazione del valore delle aree fabbricabili, adottata da un Comune a livello regolamentare ovvero nell'ambito di provvedimenti destinati ad individuare i valori medi di mercato delle aree, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti al Giudice e utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al redditometro;

CONSIDERATO che il valore individuato dal Comune, non costituisce un valore minimo determinato ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 (peraltro non più applicabile all'Imposta Municipale Propria), al fine di autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì è il risultato di una valutazione mirata ad individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

CONSIDERATO che:

- il valore venale medio in comune commercio delle aree edificabili deve valere sino all'eventuale variazione della condizione di tali aree che incida sul loro valore, per fare in modo che la valorizzazione media attribuita dal Comune possa costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti, ma anche per supportare l'Ufficio Tributi, con riferimento a tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria, nello svolgimento di tale attività;
- tale valore deve intendersi come valore medio, e, pertanto, a seguito dell'approvazione dello stesso, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'imposta sulla base di valori di mercato più elevati;

- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune dovrà essere rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di idonea documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte dell'Ufficio tributi all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenesse congruo il minor valore indicato dal possessore;

EVIDENZIATO peraltro che l'onere di individuare la corretta base imponibile delle aree edificabili incombe sui contribuenti, a prescindere dal fatto che il Comune abbia o meno individuato i valori di mercato dei terreni, con conseguente obbligo di applicazione del maggior valore venale eventualmente sussistente per alcune aree fabbricabili;

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria;

VISTO il combinato disposto degli artt. 42 e 49 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente da:

- responsabili dei servizi interessati (tributi e tecnico) in ordine alla regolarità tecnica;
- responsabile del servizio ragioneria in ordine alla regolarità - contabile;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi dai presenti nei modi di legge;

D E L I B E R A

1) DI CONFERMARE i seguenti valori venali medi delle aree fabbricabili:

Oggetto	€/mq
Area residenziale di completamento	35,00
Area residenziale di nuovo impianto (P.E.C.)	29,50
Area di insediamenti produttivi	29,50
Area per insediamenti produttivi (P.I.P)	29,50
Area commerciale/turistico ricettiva	46,50

2) DI DARE ATTO che i valori così determinati dovranno essere considerati, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, come richiamato dall'art. 13, commi 2 e 3, del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, quale valore di partenza per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria sino all'eventuale variazione della condizione di tali aree che incida sul loro valore;

3) DI STABILIRE che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di effettivi valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di idonea documentazione, che dovrà formare

oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

- 4) DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con separata votazione favorevole unanime.

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
F.to : FORTIS PIETRO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : CRESCENTINI MICHELE

Ai sensi dell' art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000
vengono espressi i seguenti pareri:

REGOLARITA' CONTABILE	Favorevole	20/07/2015	F.to:GRAZIOLI PAOLA	Firma
REGOLARITA' TECNICA	Favorevole	20/07/2015	F.to:SINDACO PIETRO FORTIS	

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io Segretario Comunale previa dichiarazione del responsabile delle Pubblicazioni che copia del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 05/08/2015 al 20/08/2015 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: CRESCENTINI MICHELE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 20-lug-2015

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Armeno, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: CRESCENTINI MICHELE

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Lì, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
CRESCENTINI MICHELE