



# Comune di Casanova Lonati

PROVINCIA DI PV

## GIUNTA COMUNALE VERBALE DI DELIBERAZIONE N.55

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA PER L'ANNO 2015.

L'anno **duemilaquindici** addì **tredecim** del mese di **novembre** alle ore **tredecim** e minuti **trenta** nella sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. Lucato Stefano - Sindaco	Sì
2. Rocca Vincenzo - Vice Sindaco	Sì
3. Beretta Umberto - Assessore	Sì
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	0

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.sa Leone Maria Cristina**.

Il **Sig. Lucato Stefano** assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica all'ordine del giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. (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 D.Lgs. 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. 30 dicembre 1992 n. 504»*;

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, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., 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) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 e s.m.i., 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 D.Lgs. 446/1997 e s.m.i., disposto dall'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 e s.m.i.;

Richiamato il vigente Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del C.C. n. 22 del 26/09/2012 ed in particolare l'art. 5 "Base imponibile delle aree fabbricabili";

Visto altresì l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, della L. 2 dicembre 2005, n. 248 e s.m.i., la 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 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 e s.m.i. (cd. *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 quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato 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, dall'altro non ha comunque risolto il problema della valorizzazione attribuibile a quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, sicuramente in grado di differenziarle dalle aree immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate, incidendo di conseguenza sul loro valore;

Considerato altresì che, in questi ultimi anni, l'attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

Ritenuto opportuno, al fine di introdurre un corretto criterio di valorizzazione delle aree edificabili, con riferimento in particolare alla decorrenza dell'imposizione a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2 L. 248/2006 e s.m.i., stabilire che l'applicazione dei valori individuati nella presente delibera debba decorrere dalla data di operatività dello strumento urbanistico sulla base delle disposizioni dettate dalla normativa regionale, da intendersi come adozione della deliberazione di adozione definitiva da parte del Comune di Casanova Lonati del P.G.T. o della relativa variante e non, invece, dalla data di adozione preliminare di tale strumento urbanistico;

Considerato che, a decorrere da tale data, il Comune di Casanova Lonati dovrà intendersi tenuto, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002 e s.m.i., a dare comunicazione formale al proprietario dell'attribuzione all'area posseduta della caratteristica della fabbricabilità, al fine del corretto adempimento dell'obbligo impositivo;

Viste le precedenti deliberazioni adottate dal Comune per la valorizzazione delle aree edificabili ai fini I.C.I.;

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n° 57 del 05 dicembre 2014, avente ad oggetto: " imposta municipale propria- individuazione dei valori delle aree edificabili ai fini del versamento ordinario dell'imposta da parte dei contribuenti e della successiva attività di accertamento dell'imposta per l'anno 2014";

Ritenuto di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59 D.Lgs. 446/1997 e s.m.i., in quanto, come si è visto sopra, non più applicabile nell' Imposta Municipale Propria ed, in ogni caso, perché l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

Ritenuto che la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992 e s.m.i., con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato;

Ritenuto che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e s.m.i. e degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., nonché rispetto a quanto previsto dall'art. 21 del Regolamento per l'applicazione dell'IMU;

Ritenuto in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2015, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

Dato atto che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, l'Ufficio Tecnico ha individuato i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal PGT vigente del Comune di Casanova Lonati, prendendo a riferimento i valori venali già determinati per l'applicazione dell'ICI, come risulta dalla relazione allegata al presente atto sub. A) per farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti parametri:

- assoggettabilità all'Imposta Municipale Propria/I.C.I. delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come tali nel PGT definitivamente adottato in relazione alla vigente normativa statale e regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nelle L. 248/2005 e s.m.i. e 248/2006 e s.m.i., secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di riduzione del valore di mercato per le aree che siano soggette a vincoli urbanistici, da ridursi progressivamente in relazione all'effettiva concretizzazione dell'edificabilità;
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse;
- valutazione delle aree a seguito dell'attribuzione di un valore base a metro quadrato (c.d. valore pieno), suscettibile di riduzione per le aree soggette a vincoli, sulla base di specifici indici di deprezzamento appositamente individuati;

Ritenuto pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2015;

Precisato che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'IMU sulla base di valori di mercato più elevati;

Precisato altresì che 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 una apposita 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;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Territorio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis, comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis, comma 1 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, e ss.mm.ii., allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi e favorevoli, espressi nei modi e forme di legge

### **DELIBERA**

- 1) Di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2015 sulla base della tabella riepilogativa All. A), che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, dando atto che i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria, secondo la normativa vigente, desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia di destinazione d'uso;
- 2) Di stabilire che:
  - eventuali versamenti effettuati sulla base di 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 una apposita 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;
- 3) Di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul Sito Internet comunale;

Successivamente, con la seguente separata votazione favorevole

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 e s.m.i.

**COMUNE DI CASANOVA LONATI  
PROVINCIA DI PAVIA**

**GIUNTA COMUNALE  
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL 13/11/2015**

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA PER L'ANNO 2015.**

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA**

Io sottoscritto Responsabile del servizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis 1° comma D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., esprimo

**PARERE FAVOREVOLE**

in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Casanova Lonati, lì 13/11/2015

Il Responsabile del Servizio  
F.to : Mussi Andrea

---

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO CONTABILE**

Io sottoscritto Responsabile del servizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 147/bis 1° comma D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., esprimo

**PARERE FAVOREVOLE**

in ordine alla regolarità tecnico contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Casanova Lonati, lì 13/11/2015

Il Responsabile del Servizio  
F.to : Merlini Raffaella

Fatto, letto, e sottoscritto:

Il Sindaco  
F.to : Lucato Stefano

Il Segretario Comunale  
F.to : Leone Maria Cristina

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

n. 6 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 26/01/2016 per 15 giorni consecutivi.

Casanova Lonati, li 26/01/2016

Il Segretario Comunale  
F.to : Leone Maria Cristina

Nello stesso giorno 26/01/2016 in cui è stato affisso all'Albo Pretorio, il presente verbale viene comunicato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 267/2000.

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

divenuta esecutiva in data 13-nov-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)

Casanova Lonati, li 26/01/2016

Il Segretario Comunale  
F.to : Leone Maria Cristina

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

Casanova Lonati, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Leone Maria Cristina