



# Comune di Casanova Lonati

PROVINCIA DI PV

## GIUNTA COMUNALE VERBALE DI DELIBERAZIONE N.11

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 2017.

L'anno **duemiladiciassette** addì **ventisei** del mese di **gennaio** alle ore **dieci** e minuti **zero** nella sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. Lucato Stefano - Sindaco	Sì
2. Beretta Umberto - Vice Sindaco	No
3. Magnani Ferdinando - Assessore	Sì
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Partecipa il Segretario Comunale **Dott. Fazia Mercadante Umberto**.

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. 13 del 04/08/2014 ed in particolare l'art. 6 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili";

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n° del 13/11/2015, 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 2015";

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 2017, 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 2017;

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 2017 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 26/01/2017**

**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 2017.**

**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 26/01/2017

Il Responsabile del Servizio  
F.to : Passerini Marcello

---

**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 26/01/2017

Il Responsabile del Servizio  
F.to : Merlini Raffaella

Fatto, letto, e sottoscritto:

Il Sindaco  
F.to : Lucato Stefano

Il Segretario Comunale  
F.to : Fazia Mercadante Umberto

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

n. 67 del Registro Pubblicazioni

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 29/03/2017 per 15 giorni consecutivi.

Casanova Lonati, li 29/03/2017

Il Segretario Comunale  
F.to : Fazia Mercadante Umberto

Nello stesso giorno 29/03/2017 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'**

diventa esecutiva in data \_\_\_\_\_

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

Casanova Lonati, li

Il Segretario Comunale  
F.to : Fazia Mercadante Umberto

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

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

Il Segretario Comunale  
Fazia Mercadante Umberto