

COMUNE DI VALPERGA

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA

GIUNTA COMUNALE

N. 23 del 03/03/2023

OGGETTO :DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2023.

L'anno **duemilaventitre** addì **tre** del mese di **marzo** alle ore **diciannove** e minuti **zero**, la Giunta Comunale si è riunita in videoconferenza con la partecipazione dei Signori:

cognome e nome	presente
Walter Giuseppe SANDRETTO - Sindaco	Sì
Graziano CORTESE - Vice Sindaco	Sì
Alessandro FRASCA - Assessore	Sì
Katia Agostina PERRI - Assessore	Sì
Antonella MENIETTI - Assessore	Sì

La partecipazione avviene in videoconferenza, come previsto dal regolamento sul funzionamento e l'organizzazione dei lavori della giunta comunale, approvato con G.C. n. 35 del 07/04/2022;

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. a, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) il SEGRETARIO COMUNALE- Dott. Gerardo BIROLO.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

GC/ 23 del 03/03/2023/

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2023.**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201, istitutivo, a decorrere dal 01.01.2012, dell'Imposta Municipale Propria di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23/2011, come modificato dall'art. 4 del D.L. 16/2012, dall'art.1, comma 380, della Legge 228/2012 e dall'art. 1, comma 707, della Legge 147/2013, dall' art.1 comma 10 della Legge 208 del 28.12.2015;

Visto l'art. 1, comma 703, della Legge 147/2013 il quale stabilisce comunque che *“l'entrata in vigore della I.U.C. lascia salva la disciplina dell'I.M.U.”*;

Considerato che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

Considerato che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446 del 15.12.1997 attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, (ICI) la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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;

Richiamati:

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore venale per le aree fabbricabili;
- l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14/3/2011, n. 23, ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare di cui all'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU);

Considerato che le modifiche operate al suddetto art. 59 dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. 6/12/2011, n. 201, non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopraccitata;

Visto l'art. 1 della legge 160/2019 ed in particolare:

- il comma 746 che dispone 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, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- il comma 741 che definisce:
 - per area fabbricabile 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;

Preso atto della circolare n. 1/DF del 18/3/2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che chiarisce la definizione dell'area fabbricabile di pertinenza del fabbricato: *“La nuova disciplina recata da comma 741 lett. a) dell'art. 1 della Legge n. 160 del 2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce*

pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici purchè accatastata unitariamente. (...) Pertanto, a partire dal 1 gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto comma 741, lettera a). In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici."

Considerato che il valore di mercato delle aree edificabili è strettamente correlato alla potenzialità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico generale comunale che ne disciplina altresì le rispettive finalità e tempi di attuazione;

Dato atto che il Comune di Valperga è dotato di:

- Variante Generale al P.R.G.C. con annesse N.d.A. approvata con deliberazione G.R. n. 30-13937 del 15.11.2004;
- 1^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 9 del 16/03/2006;
- 2^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 19 del 29/06/2006;
- 3^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 22/02/2007;
- 4^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 30 del 09/11/2007;
- 5^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 25 del 08/10/2008;
- 6^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 24 del 28/07/2009;
- 7^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n. 9 dell'8/03/2010;
- 8^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n.6 del 20/04/2011;
- 9^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n.26 del 05/10/2011;
- 10^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n.27 del 22/06/2017;
- 11^ Variante parziale al P.R.G.C. (art. 17 – comma 7 – L.R. 56/77) approvata con deliberazione C.C. n.28 del 07/08/2019;
- Regolamento edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 25/6/2018;

Richiamate:

- la deliberazione G.C. n. 58 del 12.06.2012 ad oggetto: "Determinazione valore aree edificabili ai fini I.M.U. a decorrere dal 1° gennaio 2012", con la quale sono stati approvati i valori di mercato delle aree fabbricabili;
- la deliberazione G.C. n. 15 del 14.01.2017, con la quale tali valori sono stati confermati con decorrenza dal 2017;

Preso atto che i suddetti valori, stabiliti per le aree edificabili, sono tuttora congrui in quanto la crisi economica ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili e la nuova costruzione e di conseguenza anche la compravendita delle aree edificabili;

Valutato pertanto di poter prevedere, per effetto della stagnazione del mercato immobiliare, che anche per il 2023 i valori delle aree potenzialmente edificabili non subiscano sensibili modificazioni;

Ritenuto

- di confermare, ai fini IMU e al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente oltrechè per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, i valori di mercato medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, come definiti con Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 12.06.2012 e riconfermati con delibera di Giunta Comunale n. 15 del 14.01.2017 e riportati nell'allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale;
- di stabilirne la validità per il 2023;

Visto il regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale, nel quale è disciplinata altresì l'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 16.07.2014;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Assunti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1 e all' art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, come modificati ed integrati dalla legge 213/2012;

Con votazione unanime favorevole espressa nei modi di legge

DELIBERA

Per i motivi nella premessa esposti:

1. Di confermare, ai fini IMU, i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili anche per il 2023 come indicati nell'Allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale;
2. Di attribuire ai suddetti valori:
 - validità, ai fini IMU, dal 1° gennaio 2023, fatto salvo modifiche sostanziali allo strumento urbanistico generale che ne richieda l'anticipata rivisitazione;
 - il carattere non vincolante né per l'Ufficio preposto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio espresso dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
3. di disporre che del contenuto della presente deliberazione sia data la più ampia pubblicità e informazione alla cittadinanza in tutte le forme ritenute utili e necessarie;
4. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Del che si è redatto il presente verbale e in data 08/03/2023 viene sottoscritto

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente

Walter Giuseppe SANDRETTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente

Dott. Gerardo BIROLO
