



COMUNE DI URZAS

Provincia di Oristano

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 15

Seduta del **27/02/2019**

OGGETTO: CONFERMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, APPROVATE CON DELIBERA C.C. N. 18/2005, ED ISTITUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE INTERESSATE DAL VINCOLO HI4, DA ATTRIBUIRE AI FINI IMU

L'anno **2019** addì **27** del mese di **Febbraio** alle ore **18.00** nella sala delle adunanze del Comune suddetto convocata con apposito avviso, la GIUNTA MUNICIPALE si è riunita nelle persone seguenti:

		Presenti
DORE ANNA MARIA	Sindaco	SI
MELIS ANTONIO	Assessore	NO
SIDDI IGNAZIO	Assessore	SI
PAU ROBERTO	Assessore	SI
TOTALE	PRESENTI	3

Con l'assistenza del Segretario Comunale **Dr. FAMA' FRANCO**.

Il Sindaco **D.ssa DORE ANNA MARIA**, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

**CONFERMA DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI,
APPROVATE CON DELIBERA C.C. N. 18/2005, ED ISTITUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE
INTERESSATE DAL VINCOLO HI4, DA ATTRIBUIRE AI FINI IMU**

Vista la proposta n. 16/2019 del Sindaco che testualmente recita:

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 (convertito con modificazioni nella L. n. 214/2011);

Tenuto conto che, 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,

Rilevato che:

- 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”*;

Constatato che 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;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- 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;
- 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;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2019, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Visti:

- l'articolo 1, commi 639-704, della legge n. 147/2013;
- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 29/06/2005 "attribuzione valore aree ai fini ICI" che prevede i seguenti valori:

ZONA	valore/mq
ZONA B URBANIZZATA	€ 46,48
ZONA B NON URBANIZZATA	€ 38,73
ZONA C1 URBANIZZATA	€ 38,73
ZONA C1 NON URBANIZZATA	€ 32,15
ZONA C2	€ 15,49
ZONA D1 URBANIZZATA	€ 8,00
ZONA D1 NON URBANIZZATA	€ 4,00
ZONA D2 URBANIZZATA	€ 8,00
ZONA D2 NON URBANIZZATA	€ 4,00

Visto il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 2 del 17/04/2014;

Vista la Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 1 del 31/01/2014;

Vista la Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 3 del 31/03/2015;

Visto lo Statuto comunale;

PROPONE

1. di confermare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, approvate con la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 29/06/2005 "attribuzione valore aree ai fini ICI", e di stabilire un valore per le aree interessate dal vincolo Hi4 di Euro 4,00;

1. di dare atto che i valori:

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata

relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

2. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta come sopra indicata;

AD UNANIMITÀ DI VOTI espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di confermare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, approvate con la Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 18 del 29/06/2005 "attribuzione valore aree ai fini ICI", e di stabilire un valore per le aree interessate dal vincolo Hi4 di Euro 4,00;
1. di dare atto che i valori:
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
2. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di provvedere,

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE, ad esito unanime, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. 18/08/2000 n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

D.ssa DORE ANNA MARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. FAMA' FRANCO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione trovasi in pubblicazione all'Albo Pretorio On Line di questo Comune dal 06/03/2019 al 21/03/2019 per quindici giorni.

IL MESSO COMUNALE

PILLONI ELISA
