

COMUNE DI VICOLUNGO

Provincia di Novara

originale/copia

DELIBERAZIONE N. 04

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di PRIMA convocazione – seduta PUBBLICA.....

OGGETTO: Determinazione valori venali medi in comune commercio delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

L'anno DUEMILADICIOTTO il giorno SETTE del mese di MARZO alle ore 20,00 nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

			presenti	assenti
VICENZI	MARZIA	Sindaco	x	
GAVINELLI	LORELLA	Consigliere	x	
PALLANZA	LAURA	"		x
MOZZATO	MASSIMO	"	x	
PROVERBIO	UGO	"	x	
DEAGOSTINI	MARCO	"		x
CODINI	MATTEO	"	x	
BERMANI	LORETTA	"	x	
CERASO	ANTONIO	"	x	
PICCIUCA	GANDOLFO ANTONIO	"	x	
BRENDOLIN	SERGIO	"		x
		Totali	8	3

Partecipa il Segretario Comunale Supplente Dott. Francesco LELLA.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la sig.ra Marzia VICENZI, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: Determinazione valori venali medi in comune commercio delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art.13 del D.L. 6 dicembre 2011, n.201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n.214, ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'IMU (imposta municipale propria) di cui al D.Lgs 14 marzo 2011, n.23, artt. 8 e 9, in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art.13 D.L. 201/2011;
- il comma 3 dell'art.13 del citato D. L. 6 dicembre 2011, n.201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5, commi 1,3,5, e 6 del D.Lgs. 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art.13;

Visto in particolare:

- il dettato dell'art.5 del decreto legislativo n.504/92 che dispone che, per le aree fabbricabili, 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 al fine dell'edificazione, ai prezzi medi rilevati sui mercati e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art.11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 223/2006 introdotto dalla legge di conversione 248/2005 e l'art.36, comma 2 del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248/2006, i quali sanciscono 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";

Ritenuto che per dare certezza all'azione amministrativa del Comune, in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento, è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili;

Valutata l'opportunità di individuare i valori venali medi in comune commercio per le aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Vicolungo, sia per fornire un utile orientamento ai contribuenti, sia per evitare un defatigante contenzioso con i medesimi in merito alla determinazione del valore di mercato, il quale per sua natura può essere oggetto di interpretazioni divergenti;

Visto in particolare l'art.13, il quale testualmente recita "La Giunta Comunale determina annualmente, per zone territoriali omogenee, il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili. La delibera ha effetto fino alla sua revoca, modificazione o integrazione";

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 05.12.2001, con la quale si determinavano per l'anno 2001 i valori delle aree edificabili ai fini ICI, successivamente confermati annualmente, come segue:

- aree edificabili residenziali: € 20,66/mq.
- aree produttive, artigianali, commerciali: € 18,08/mq.

Ritenuto di integrare la tipologia delle aree fabbricabili come segue:

- aree parco a tema: € 17,00/mq.
- aree parcheggi privati: € 12,00/mq.
- aree verde privato vincolato: € 10,00/mq.
- aree edificabili senza capacità volumetrica: € 10,00/mq.

Preso atto che i valori così determinati non costituiscono per il Comune di Vicolungo autolimitazione del potere di accertamento, ma assumono carattere di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, e pertanto possono essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere valori di mercato superiori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, contratti preliminari di compravendita, ecc., nonché in presenza di elementi oggettivi diversi in grado di comprovare valori diversi da quelli utilizzati dal contribuente;

Evidenziato:

- che i lotti fabbricabili compresi nelle aree residenziali di completamento soggette a piano esecutivo (PECO o PEC) sono da intendersi automaticamente aree residenziali di completamento a concessione singola al momento della scadenza della convenzione;
- che, fino al momento della cessione all'Ente delle aree pubbliche (verde, strade e parcheggi, ecc.), il valore al mq dell'area è applicato su tutta la superficie territoriale;
- che, in attesa di una univoca definizione della materia, ferma restando, in ogni caso, la potestà di accertamento del tributo da parte dei Comuni, nell'ipotesi in cui i contribuenti effettuino tardivamente il versamento della prima rata dell'IMU, possa trovare applicazione la disposizione di cui all'art.10, comma 3, della legge 27/07/2000, n.212, in base alla quale *"le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria"*;

Richiesti i pareri ed attestazioni di cui agli artt.49, comma 1 e 153, comma 5, del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267

D E L I B E R A

1. di confermare per l'anno 2018, e per le motivazioni di cui in premessa, il valore delle aree fabbricabili determinati con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 05.12.2001 come segue:

- aree edificabili residenziali: € 20,66/mq.
- aree produttive, artigianali, commerciali: € 18,08/mq.

2. di determinare, esclusivamente ai fini orientativi dell'attività di accertamento dell'ufficio tributi i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Vicolungo, fatta salva la possibilità che detti valori possano essere sconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere valori di mercato superiori, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), come di seguito riportati:

- aree parco a tema: € 17,00/mq.
- aree parcheggi privati: € 12,00/mq.
- aree verde privato vincolato: € 10,00/mq.
- aree edificabili senza capacità volumetrica: € 10,00/mq.

3. di precisare:

- che i lotti fabbricabili compresi nelle aree residenziali di completamento soggette a piano esecutivo (PECO o PEC) sono da intendersi automaticamente aree residenziali di completamento a concessione singola al momento della scadenza della convenzione;
- che, fino al momento della cessione all'Ente delle aree pubbliche (verde, strade e parcheggi, ecc.), il valore al mq dell'area è applicato su tutta la superficie territoriale;
- che, in attesa di una univoca definizione della materia, ferma restando, in ogni caso, la potestà di accertamento del tributo da parte dei Comuni, nell'ipotesi in cui i contribuenti effettuino tardivamente il versamento della prima rata dell'IMU, possa trovare applicazione la disposizione di cui all'art.10, comma 3, della legge 27/07/2000, n.212, in base alla quale *"le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria"*;

4. di dichiarare, con successiva e separata votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.134, comma 4, D.Lgs. n.267/2000.

Parere tecnico ai sensi dell'art.49, comma 1, e contabile ai sensi dell'art.153, comma 5, D.Lgs n.267/2000:

F C

Il responsabile del servizio economico-finanziario:
(F. Moretti) _____

Attestazione di copertura finanziaria:
(F. Moretti) _____

Il responsabile dei servizi demografici:
(A. Pezzana) _____

Il responsabile del servizio personale-vigilanza-commercio:
(M. Vicenzi) _____

Il responsabile del servizio LL.PP.-Urbanistica-Istruzione:
(G. Sarino) _____ **F.to**

Vicolungo, 7 MAR. 2018

F = favorevole
C = contrario

F.to Il Sindaco
(Marzia VICENZI)

F.to Il Segretario Comunale Supplente
(Francesco LELLA)

Pubblicazione n. 90.....

La presente delibera, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, viene pubblicata all'Albo Pretorio il 14 MAR. 2018..... e per quindici giorni consecutivi.

14 MAR. 2018

Vicolungo, _____

Il Segretario Comunale Supplente
(dott. Francesco LELLA)

F.to

Copia conforme all'originale

14 MAR. 2018

Vicolungo,

Il Segretario Comunale Supplente
(dott. Francesco LELLA)



La presente delibera è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini in data _____ ai sensi art.134 comma 3 D.Lgs. n.267/2000.

Vicolungo,

Il Segretario Comunale Supplente
(dott. Francesco LELLA)

F.to