COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Provincia di Salerno

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 26 del 07-03-2023

OGGETTO: RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – AGGIORNAMENTO DEI VALORI 2023.

L'anno **duemilaventitre** il giorno **sette** del mese di **marzo** alle ore 10:30, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei seguenti componenti:

STRIANESE MICHELE	**SINDACO**	**P**
RUGGIERO ROSANNA	**VICE SINDACO**	**P**
FERRANTE ENZO	**ASSESSORE**	**A**
GAROFALO PASQUALINA	**ASSESSORE**	**P**
PASCALE GIUSEPPE	**ASSESSORE**	**P**
ZUOTTOLO RAFFAELLA	**ASSESSORE**	**A**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO DOTT.SSA LIVIA LARDO.

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

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta del Responsabile del SERVIZIO IV - LL.PP. E GOVERNO DEL TERRITORIO ERRICO ELIANI e sottoscritta dall'Assessore STRIANESE MICHELE;

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

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art 49 e 153, comma 5, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 approvativo del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge

D E L I B E R A

di approvare la proposta di deliberazione concernente l'OGGETTO: **RIDETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) E DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – AGGIORNAMENTO DEI VALORI 2023.**, che, allegata alla presente, ne è parte integrante e sostanziale;

Infine con separata unanime votazione favorevole resa nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. L.gs. 267/2000

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO:

Rideterminazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU) – Aggiornamento dei valori 2023.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO CHE:

- con D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, è stata istituita, a decorrere dal 1° gennaio 1993, l 'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), da applicarsi sul valore dei fabbricati dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili a qualsiasi uso destinati;
- l 'art. 2, comma l, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "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 per pubblica utilità";
- il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre 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 ";
- l 'art. 5 comma 5 dello stesso D. Lgs. 504/92, stabilisce 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 dì 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'art. 8 del decreto legislativo del 14 marzo 2011. n. 23. ha previsto l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2014, con la quale veniva sostituita, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI):
- l'art. 13. decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, equità e consolidamento dei conti pubblici) convertito con la Legge 214/2011 (cosiddetta "Manovra Monti"), ha apportato sostanziali modifiche agli artt. 8 e 9 del citato decreto legislativo n. 23/2011, disponendo l'anticipazione dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire da gennaio 2012 in via sperimentale per un periodo triennale (2012-2014), da applicarsi in tutti i Comuni del territorio nazionale secondo le disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 sul valore dei fabbricati, dei terreni agricoli e delle aree fabbricabili;
- la legge di stabilità 2014 approvata con legge 27 dicembre 2013 n. 147 ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) la quale ha accorpato le precedenti entrate tributarie all'interno di una disciplina unitaria. costituita anche dall'IMU quale componente di natura patrimoniale dell'imposta.

DATO ATTO

- che, ai sensi del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, la base imponibile dell'IMU continua ad essere determinata, per quanto riguarda le aree fabbricabili, come previsto per l'ICI dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92;
- che l'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha attribuito ai Comuni una potestà regolamentare generale in materia di entrate proprie, anche tributarie;
- che l'art. 11 quaterdiecies, comma 16, del D.L. n° 203 del 2005, convertito L. n° 248 del 2005 il quale stabilisce che "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n° 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma I, 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";
- che il comma 738 dell'art. 1 della Legge 160/2019 ha abolito a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Comunale Unica (I.U.C.), ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI),

disciplinando l'IMU nei successivi commi 739 a 783 ed ha accorpato le aliquote TASI a quelle IMU.

RICHIAMATO

- il Regolamento IMU approvato, ai sensi della L. n. 160/2019, con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 17.09.2019, il quale prevede, all'art. 2, che la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dagli strumenti urbanistici generali o attuativi e che la Giunta Comunale potrà deliberare entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine utlimo di approvazione del bilancio di previsione in applicazione delle facoltà di cui all'art. 1, comma 777 della L. n. 160/2019;

- la *"Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)"*adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 44 del 27.04.2021 con la quale sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

- la "*Rideterminazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) e dell'imposta municipale propria (IMU) – Aggiornamento dei valori."* per l'anno 2022 adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 10.02.2022 con la quale sono stati rideterminati i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

PRESO ATTO che sulla base della medesima disposizione regolamentare compete alla Giunta Comunale determinare i valori anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione;

DATO ATTO

- che si rende necessario sulla base del citato Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., ai fini della limitazione del potere di accertamento, rideterminare il valore delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'annualità 2023 con riferimento ai valori aggiornati al primo semestre 2022;
- che il Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, ha predisposto una relazione tecnica attraverso la quale ha aggiornato ì valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze del l'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.) relativi al **I semestre 2022**;

ATTESO

- che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia, è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/20, Corte di Cassazione. Sez. Tributaria);
- che tale efficacia retroattiva consente al Comune di utilizzare i valori, al fine di accertare l'imposta evasa per le annualità di imposizione ancora perseguibili, con la precisazione che, per costante orientamento di prassi e giurisprudenza, l'aspetto sanzionatorio assume rilievo limitatamente ai casi di omessa dichiarazione;

RITENUTO

- assumere, ai fini della individuazione delle aree, le zone individuate dal Piano Urbanistico Comunale vigente;
- di rideterminare, per l'anno 2023, i valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento

complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, come da relazione aggiornata al I Semestre 2022, a firma del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dai servizi interessati, che hanno provveduto alla redazione della presente proposta di deliberazione, la cui regolarità è attestata mediante la sottoscrizione del parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

PROPONE
Alla Giunta Comunale

1. **DI CONSIDERARE** le premesse alla presente delibera parte integrante e sostanziale della stessa:
2. **DI APPROVARE** la rideterminazione dei valori delle aree fabbricabili sulla base dell'andamento complessivo del mercato immobiliare e delle risultanze dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari aggiornati al I Semestre 2022, come da relazione, a firma del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, la quale allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;
3. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Dr. Enzo Ferrante)

Letto, approvato e sottoscritto.

SINDACO	**IL SEGRETARIO**
MICHELE STRIANESE	DOTT.SSA LIVIA LARDO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.