



COMUNE DI DOLIANOVA
PROVINCIA SUD SARDEGNA
PIAZZA BRIGATA SASSARI

COPIA USO AMMINISTRATIVO

UFFICIO ECONOMICO FINANZIARIO.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

N. 188 del 14-11-19

OGGETTO: Determinazione valori venali aree fabbricabili a fini di limitazione potere di accertamento del Comune e di riduzione insorgenza del contenzioso in materia di IMU art. 5 comma 6 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU Approvato con delibera C.C. n. 7 DEL 06/04/2016e modificato con delibera C.C. n. 7 del 06/04/2016.

L'anno *duemiladiciannove* il giorno *quattordici* del mese di *novembre* alle ore 19:15 in Dolianova, nella sede comunale, si è riunita la Giunta Municipale per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede la riunione il Sig. **PIRAS IVAN** in qualità di SINDACO.

Sono presenti i Sigg . Assessori :

PIRAS IVAN	SINDACO	P
DOTT.SSA SEDDA DANIELA	VICE SINDACO	P
FENU FRANCESCO ANTONIO		P
AGUS ANNA RITA		P
MELONI ANGELO		P
SABA SALVATORE	ASSESSORE	P

risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Partecipa alla riunione, per lo svolgimento delle funzioni di cui all'art. 97, comma 4, lettera a), del D.Lgs. n.267/2000, il **Dessi' Enrico** Vice Segretario Comunale.

IL SINDACO

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 o l'errata valorizzazione (sotto o sopra stimati) 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;

PRESO ATTO che:

- le valutazioni sui valori utilizzati fino all'anno 2019 sono stati approvati con deliberazione di G.M. n. 19 del 02/03/2011 con validità dal 2011;
- il valore di un bene (area edificabile) può variare, oltre che in funzione del tempo e del luogo in cui esso si trova, anche in funzione dell'aspetto economico che il bene stimabile viene ad assumere;

Dato atto che il servizio di recupero dell'evasione dei tributi comunali, tra cui il principale è l'IMU, viene svolto in regime di convenzione dalla ditta C. & C. s.r.l.;

Considerato che la ditta C. & C. s.r.l., nello svolgimento delle mansioni affidatele, ha potuto rilevare, fin dall'inizio del servizio, uno scostamento tra i valori medi delle aree edificabili posti a base imponibile per l'applicazione dell'IMU, approvati con la citata delibera G.M. 19/2011, e i valori venali in comune commercio rilevabili sul mercato corrente;

Atteso che tale scostamento, come già messo in evidenza dal concessionario C. & C., potrebbe far insorgere dei contenziosi nell'applicazione dei tributi e nel recupero dell'evasione, in considerazione del fatto che i valori medi da porre a base imponibile dovrebbero essere individuati al 1° gennaio di ogni anno;

Dato atto che, per quanto su detto, il concessionario C. & C. ha ritenuto opportuno condurre un'indagine di mercato sulle compravendite di aree edificabili intervenute almeno negli ultimi due anni, finalizzata alla verifica dell'entità dello scostamento di cui sopra;

Vista la relazione tecnica, con relativo allegato riepilogativo, prodotta dal concessionario C. & C. e firmata dal tecnico ing. Lai Marco (di fiducia del concessionario) allegata alla presente, risultato dell'indagine condotta dal concessionario e riportante i valori venali medi in comune commercio per la vendita delle aree edificabili, rilevati sul mercato locale alla data attuale e riferibili, pertanto, al 01/01/2020;

Ritenuto, per le motivazioni intrinseche a quanto su riportato, di approvare tale relazione tecnica (e, in particolare, l'allegato 1 che riporta la tabella riassuntiva dei valori medi aggiornati) e, di conseguenza, di approvare i nuovi valori medi delle aree edificabili, da porre a base imponibile per l'IMU, quali risultano dall'allegato 1 della relazione tecnica di cui sopra;

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 revisione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2020, approvati con Del. di G.M. 19 del 02/03/2019 aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato il comma 1 dell'art. 10 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/09/2014 e modificata con atto di Consiglio n. 7 del 06/04/2016, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

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;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

A votazione unanime e palese;

PROPONE

1. di approvare, 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 per l'anno 2020, così come risultano dall'allegato 1 della relazione tecnica a firma dell'ing. Lai Marco che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - 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;
3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267,

IL SINDACO

F.to IVAN PIRAS

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL D.LGS. N. 267/2000, ART. 49

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data: 13-11-2019

Il Responsabile del Servizio

F.to Rag Cardia Cinzia

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data: 13-11-2019

Il Responsabile del Servizio

F.to Rag Cardia Cinzia

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA e VALUTATA la su riportata proposta di deliberazione;

ALL' UNANIMITA' di voti legalmente espressi;

DELIBERA

DI APPROVARE, la proposta di deliberazione nel testo sopra riportato;

DELIBERA DI GIUNTA n.188 del 14-11-2019 COMUNE DI DOLIANOVA@-@ -

Pag. 4 - @-@

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.-

Letto, confermato e sottoscritto

Il SINDACO
F.to PIRAS IVAN

Il Vice Segretario Comunale
F.to Dessi' Enrico

Si certifica che copia della suesposta delibera è stata affissa in pubblicazione n. **2181** all'Albo Pretorio di questo Comune dal **29-11-2019** al **14-12-2019** per n. quindici giorni consecutivi e che la medesima è stata inviata in un esemplare ai gruppi politici con nota prot. n. **22124** del **29-11-2019**.

Dolianova, li **29-11-2019**

Il Vice Segretario Comunale
F.to (Dessi' Enrico)