



# COMUNE DI MARGARITA

Provincia di Cuneo

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 35

- Soggetta invio ai Capigruppo consiliari

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017**

L'anno **duemiladiciassette** addì **sedici** del mese di **marzo** alle ore 19:00 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale .

All'appello risultano:

	<b>Presenti</b>
1. ALBERTI Michele - Sindaco	Sì
2. GROSSO Giorgio - Vice Sindaco	No
3. TOSELLI Andrea - Assessore	Sì
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Sig. PELUSO dott. Enzo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Michele ALBERTI – SINDACO – assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

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;
- 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;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine 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”*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

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 2017, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Fatto riferimento al Regolamento comunale dell'imposta comunale sugli immobili, approvato con deliberazione C.C. n 25 in data 29.11.2005, modificato con deliberazione C.C. n 7 in data 19.02.2007, e segnatamente, all'art. 5, VI comma, laddove è previsto che *"...la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee valori venali in comune commercio delle aree edificabili. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree edificabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla Giunta Comunale"*

in data Richiamato l'art. 5 comma 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 25.07.2013, 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;

Richiamata la propria deliberazione n 29 in data 29.03.2011 con la quale si provvedeva alla determinazione di tali valori;

Vista la propria deliberazione n 42 del 10.05.2012 di rideterminazione delle aree edificabili;

Visti:

- 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 approvato con deliberazione C.C. n 25 del 14.06.2012;

Visto lo Statuto comunale

A votazione unanime e palese;

#### **DELIBERA**

1. di richiamare la premessa narrativa a fare parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di confermare per l'anno 2017 ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili di seguito riportati:

<b>SIGLA AMBITO</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>VALORE MQ AMBITO</b>
<b>AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE</b>		
<b>AE1</b>	CAPOLUOGO-STR.PRAFORCHETTO	<b>€ 60,00</b>
<b>AE3</b>	CAPOLUOGO - S.P. N° 422	<b>€ 60,00</b>
<b>AREE IN ATTUAZIONE CON P.E.C. APPROVATO</b>		
<b>AEA1</b>	CAPOLUOGO - S.P. N° 422	<b>€ 60,00</b>
<b>AEA2</b>	CAPOLUOGO - VIA GIUBERGIA	<b>€ 60,00</b>
<b>AEA3</b>	CAPOLUOGO	<b>€ 60,00</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE</b>		

AT1	LOC. FERRIERA	€ 60,00
AT2	LOC. FERRIERA	AREA STRALCIATA

#### AREE RESIDENZIALI COMPROMESSE E DI COMPLETAMENTO

			<i>per LOTTI NON LIBERI €/MQ</i>
RC1	S.S. CUNEO - MONDOVI	€ 48,00	€ 24,00
RC2	CAPOLUOGO S.P. PER CUNEO	-	€ 30,00
RC3	C.NA ROVERE	€ 48,00	€ 24,00
RC4	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00
RC5	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00
RC6	CAPOLUOGO	-	€ 30,00
RC7	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00
RC8	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00
RC9	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00
RC10	CAPOLUOGO-C.NA CAVALLOTTO	€ 60,00	€ 30,00
RC11	LOCALITA' FERRIERA	€ 48,00	€ 24,00
RC12	TRUCCHI	-	-
RC13	CAPOLUOGO	€ 60,00	€ 30,00

i valori sopra riportati sono riferiti a lotti liberi con indice attuale edificabilità pari a 1/mc/mq. Per terreni dotati di indice di edificabilità inferiore o superiore ad 1, il valore viene ridotto o aumentato proporzionalmente).

#### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO

			<i>per LOTTI NON LIBERI €/MQ</i>
PE1	C.ROVERE	€ 42,00	€ 21,00
PE2	C.PICOLLO	€ 42,00	€ 21,00
PE3	CAPOLUOGO - S.P. N° 422	€ 42,00	€ 21,00
PE4	CAPOLUOGO - VIA ROMA	€ 42,00	€ 21,00
PE5	CAPOLUOGO - VIA UMBERTO	SATURA	-
PE6	CAPOLUOGO-C.NA CAVALLOTTO	€ 42,00	€ 21,00
PE7	TRUCCHI - S.P. N. 422	€ 42,00	€ 21,00
PE8	TRUCCHI - STR.COM.LE BOTTASSO	€ 42,00	€ 21,00
PE9	VIA CUNEO - BORRA	SATURA	-
PE10	LOC.FERRIERA	€ 35,00	€ 17,50

#### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO

PI	S.P. N. 422	€ 42,00
PI.1	VIA CUNEO - BORRA	€ 42,00

#### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

PI.C	LOC.FERRIERA	€ 42,00
------	--------------	---------

#### AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO

			<i>per LOTTI NON LIBERI €/MQ</i>
PC1	S.P. N. 422	€ 42,00	€ 21,00
PC2	CAPOLUOGO - S.P. N. 422	€ 42,00	€ 21,00
PC3	CAPOLUOGO - CARTIERA	€ 42,00	€ 21,00
PC4	LOC.FERRIERA	SATURA	-

3. di dare atto che per tutti gli ambiti (esclusi i lotti NON liberi delle Aree residenziali compromesse e di completamento e delle aree per insediamenti produttivi esistenti che si confermano/esistenti di

completamento) si può prevedere un ulteriore abbattimento del 30 % che il contribuente potrà applicare per terreni con particolari problematiche (es. inedificabilità per conformazione del lotto, servitù di passaggio, convenzione urbanistica non ancora stipulata...ecc);

4. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 2):
  - 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;
5. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

Parere Tecnico	Parere in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art.49 c. 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267	Favorevole	IL SEGRETARIO COMUNALE	PELUSO Dott.Enzo	_____
----------------	---	------------	------------------------	------------------	-------

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

**IL PRESIDENTE**  
F.to: ALBERTI Michele

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: PELUSO dott. Enzo

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

(Art. 125, D.Lgs. 18/8/2000 n. 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione – oggi 23/03/2017 giorno di pubblicazione – ai Capigruppo consiliari.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: PELUSO dott. Enzo

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(Art. 124, D.LGS. 18/08/2000 n. 267)

N. reg. public. 163

La presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art.32, l c della legge 18 giugno 2009, n.69, nel sito informatico istituzionale di questo Comune, per quindici giorni consecutivi, dal 23/03/2017 al 07/04/2017

Li, 23/03/2017

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: PELUSO dott. Enzo

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Li,

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
PELUSO dott. Enzo

**REFERTO DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta:

- immediatamente esecutiva (art. 134, c.4, del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza comunale, li

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to: PELUSO dott. Enzo