

Giunta Comunale n. 129 del 18/11/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2022.**

L'anno 2021, addì diciotto, del mese di Novembre alle ore 16:00, in Cesate, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Funzione	Presente/Assente
VUMBACA ROBERTO	SINDACO	Presente
GALLI MARCO	Assessore	Presente
GIUSSANI PATRIZIA	Assessore	Presente
CRIPPA YLENIA	Assessore	Presente
BORRONI GIANANTONIO	Assessore	Presente
BORTOLAMAI MATTEO	Assessore	Presente

Presenti: **6** Assenti: **0**

Oltre ai presenti partecipa Il Segretario Generale, Dott. Matteo Bottari.

Il Sindaco Roberto Vumbaca, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta. La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Giunta Comunale n. 129 del 18/11/2021

Oggetto: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2022.

LA GIUNTA COMUNALE

Sentito il relatore;

Vista la proposta di deliberazione n. 214 avente l'oggetto sopra riportato;

Visti gli allegati pareri espressi sulla proposta ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi, favorevoli espressi con le modalità e le forme di legge;

DELIBERA

di approvare la proposta in premessa indicata e a seguito riportata;

di dichiarare con successiva, separata ed unanime votazione, per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Proposta di deliberazione n. 214 del 16/11/2021.
U.O. Urbanistica

Oggetto: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2022.

Premesso che:

- il Comune di Cesate è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 8 del 20.02.2017, pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017;
- ai sensi dell'art.13, comma 3 del D. L. n. 201/11 convertito in legge, con modifiche, dalla L. n. 214/11, il quale richiama l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il valore delle aree fabbricabili 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Visti:

- la L. n. 160/19, art. 1, commi da 738 a 783;
- l'art. 31, comma 20, della L. n. 289/02, la quale sancisce che "I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

Dato atto:

- che con deliberazione di Giunta Comunale e su proposta dell'Ufficio Tecnico, si determina annualmente per zone omogenee il valore venale medio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Ritenuto:

- opportuno procedere, per l'anno 2022, alla determinazione periodica per zone omogenee dei 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 (Art. 1, co.777, lett. d), L. n. 160/19).

Richiamata:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 23.05.2017 con la quale si approvavano i valori minimi in commercio per le aree fabbricabili per l'anno 2017, a seguito approvazione del nuovo Documento di Piano, della variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Cesate.

Accertato:

- che nel Documento di Piano del P.G.T. approvato sono stati individuati gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistici e le vocazioni funzionali.

Atteso:

- che le aree incluse negli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico

immediatamente fabbricabili in quanto necessitano dell'approvazione del relativo Piano Attuativo.

Verificato:

- che l'art. 36 comma 2 della L. n. 248/06 e s.m.i., prevede che: "...Si intende per area edificabile quella che è 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."

Preso atto:

- che la sentenza della Corte di Cassazione n. 6521/09 afferma che "...Dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica..."

Constatato:

- che si rende necessario valutare singolarmente ogni ambito di trasformazione in quanto ognuno presenta indici urbanistici e vocazioni funzionali differenti tra loro.

Ritenuto opportuno:

- precisare che, in ogni caso, i valori medi di riferimento, espressi con la presente deliberazione sono da ritenersi puramente indicativi (in quanto, ai fini della valutazione delle aree, occorre comunque riferirsi al valore di mercato) e, quindi, non vincolanti, sia al fine della determinazione da parte del soggetto passivo del valore imponibile di mercato (ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92), sia da parte dell'Ufficio, cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini I.M.U. e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

Vista:

- la relazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato "1" alla presente deliberazione).

Visto:

- ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i., il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente, Geom. Roberto Sinelli;

DELIBERA

1. di approvare i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2022, indicati nella stima del valore delle aree fabbricabili (Allegato "2" alla presente deliberazione);
2. di stabilire che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente;
3. di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i..

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Roberto Vumbaca
sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dott. Matteo Bottari
sottoscritto digitalmente
