



# COMUNE DI SCHILPARIO

Cap. 24020

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0346 55.056

Cod. Fiscale N. 0057 9540 162

Email [info@comune.schilpario.bg.it](mailto:info@comune.schilpario.bg.it)

Telefax 0346 55.275

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 27 Del 25-03-2014

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)</b> |
|-----------------|---|

L'anno duemilaquattordici il giorno venticinque del mese di marzo con inizio alle ore 18:00, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

|                           |                    |          |
|---------------------------|--------------------|----------|
| <b>BENDOTTI GIANMARIO</b> | <b>SINDACO</b>     | <b>P</b> |
| <b>BONALDI TIZIANA</b>    | <b>VICESINDACO</b> | <b>P</b> |
| <b>MORANDI GIANMARIA</b>  | <b>ASSESSORE</b>   | <b>P</b> |
| <b>MORANDI GIOVANNI</b>   | <b>ASSESSORE</b>   | <b>A</b> |
| <b>RIZZI BARTOLOMEA</b>   | <b>ASSESSORE</b>   | <b>P</b> |

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il Signor BENDOTTI GIANMARIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Signor TAGLIAFERRI ELISA

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

**PARERE: FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA  
AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGS. 18/8/2000 N.267**

Il Responsabile del servizio interessato  
PEDERSOLI GRAZIOSO

**PARERE: FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE  
AI SENSI DELL'ART.49 DEL D.LGS. 18/8/2000 N.267**

Il Responsabile dei servizi finanziari  
MORANDI Ilario

### LA GIUNTA COMUNALE

PRESO ATTO dell'art. 1, comma 639 della Legge n. 147/2013 (Legge di Stabilità 2014) che recita:

*"È istituita l'imposta unica comunale (IUC). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore.";*

CONSIDERATO che:

- a norma dell'art. 1 comma 703 della medesima legge è fatta salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU istituita con D.Lgs. n. 23/2011 e modificata con D.L. n. 201/2011,
- a norma dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 il presupposto per l'applicazione dell'IMU è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili e che, per quanto concerne le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, analogamente all'ICI, secondo quanto previsto dal Dlgs. n. 504/1992;

RILEVATO che,:

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n. 504/1992 disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola *"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 decreto legislativo n. 504/1992 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;

RILEVATO altresì che l'art. 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 (sentenza n. 25506/2006) ha stabilito che *"un'area è da considerarsi 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"*;

VISTO:

- il combinato disposto dell'art. 13, comma 13, del D.L. n. 201/2011 (istitutivo dell'IMU) e dell'art. 14, comma 6, del D.L. n. 23/2011 (conferma potestà regolamentare), il quale

rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del decreto legislativo n. 446/1997;

- il comma 14 dell'art. 13 D.L. 201/2011 e s.m.i. che, con riferimento al comma 1 dell'articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, abroga le lettere d), e) ed h) salvaguardando la lettera g) che recita "Con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono [...] 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";

VISTO l'art. 6 comma 6 –dello schema di Regolamento per l'applicazione dell'IMU depositato agli atti per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale nella prossima seduta a norma del quale "il Comune può stabilire dei valori minimi di riferimento ai fini del versamento dell'Imu, tali valori non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente e vengono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta"

RILEVATA la difficoltà dei contribuenti nella determinazione della base imponibile delle aree edificabili, tenuto conto che "il valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori del mercato e dall'Ufficio Tributi comunale addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'IMU, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei contribuenti;

RITENUTO inoltre 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 dell'area edificabile;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad un'attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

DATO ATTO che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 3 del 24/01/2010 ha approvato definitivamente il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) che prevede diversi indici di edificabilità e destinazioni d'uso rispetto al P.R.G. precedente;

VISTA la deliberazione nr. 4 del 20.01.2011 con la quale la Giunta comunale determinava i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel comune di Schilpario nei termini di cui alla tabella allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di confermare il valori dei terreni edificabili come sopra determinati;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il prescritto parere tecnico reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

AD UNANIMITA' di voti favorevoli espressi nelle forme di legge dagli assessori presenti e votanti;

#### **DELIBERA**

1. DI CONFERMARE per l'anno 2014 i valori medi delle aree edificabili ai fini ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) nei termini di cui all'allegata tabella;
2. Di dare atto che i valori di cui al precedente punto:
  - 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,

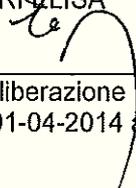
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del Comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.
3. Di precisare che i valori determinati avranno efficacia anche per gli anni successivi qualora l'Ente non deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione.
  4. DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 2567.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
BENDOTTI GIANMARIO



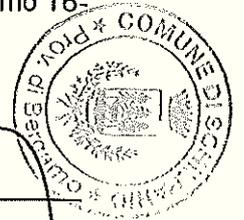
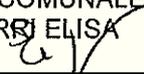
IL SEGRETARIO COMUNALE  
TAGLIAFERRI ELISA



Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal giorno 01-04-2014 al giorno 16-04-2014.

SCHILPARIO, li 01-04-2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
TAGLIAFERRI ELISA



[ ] La presente deliberazione è stata comunicata ai capigruppo consiliari con elenco n. 9 del 01-04-2014, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA ai sensi dell'art.134 comma 3 del decreto legislativo 18.8.2000, n.267.

[ X]Atto dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134 comma 4 del d.lgs.18/8/2000 n.267.

SCHILPARIO, li

15 APR. 2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
TAGLIAFERRI ELISA

