



Originale
Copia

COMUNE DI FRUGAROLO
(Provincia di Alessandria)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 22 /13

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. AGGIORNAMENTO ISTAT E DETERMINAZIONE VALORI VENALI MINIMI AREE FABBRICABILI ANNO 2013.

L'anno DUEMILATREDICI, addì QUATTORDICI del mese di GIUGNO alle ore 22,30 nella solita sala delle riunioni, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge e dalle norme statutarie, vennero convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Fatto l'appello risultano presenti:

N.	COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTI	ASSENTI	INVIATA
1	GAZZANIGA PIETRO	SINDACO	X	-	○ Prefettura ○ Comunicata Capigruppo Consiglieri
2	CAVANNA GIAN CARLO	VICE SINDACO	X	-	
3	GOVERNA PIETRO	ASSESSORE	X	-	
4	BRUNO PIERA OLIMPIA	ASSESSORE ESTERNO	X	-	
5	LEGNARO PIER GIORGIO	ASSESSORE ESTERNO	X	-	
TOTALI			5		

Con l'intervento e l'opera della Dott. Marco Visca - Segretario Comunale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Dott. Gazzaniga Pietro, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. AGGIORNAMENTO ISTAT E DETERMINAZIONE VALORI VENALI MINIMI AREE FABBRICABILI ANNO 2013.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6/2004 in data 26.03.2004 con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI;

Dato atto della necessità di procedere, stante il notevole lasso di tempo intercorso rispetto alla deliberazione succitata, ad aggiornare i valori delle aree fabbricabili;

Preso atto 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 D.Lgs. 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 D.Lgs. n. 23/2011, ai sensi dei quali è applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 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 oggettivi di valutazione 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 l'individuazione del valore su cui calcolare 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 dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2013, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento;

Considerato che per l'adeguamento dei valori venali minimi delle aree fabbricabili può essere considerato equo l'aggiornamento ai sensi dell'indice ISTAT relativo alla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, relativo alla variazione tra il mese di marzo 2004 ed il mese di aprile 2013 pari al 19,8%;

Ritenuto di precisare che:

- i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, (nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998), ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere sconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
- i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457/78;
- i valori così determinati si riferiscono a terreni edificabili non ancora urbanizzati, per non essere ancora inseriti in piani esecutivi già approvati dal Comune;
- come cita l'art. 36 del D.L. n. 223 del 04.07.2006 coordinato con la Legge di conversione n. 248 del 04.08.06, che l'imposta comunale di un'area fabbricabile è dovuta se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale approvato dal Comune;

Richiamata la deliberazione del C.C. n. 07/13 in data 27.04.2013 di approvazione della Variante Strutturale n. 8 al P.R.G.C. ai sensi della L.R. n. 1/2007, nella quale sono state introdotte nuove aree con destinazione "Verde Privato" e pertanto è necessario attribuire un valore venale minimo al fine di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento;

Richiamato l'art. 7 comma 1 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria il quale attribuisce al Comune la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Vista la documentazione predisposta dagli Uffici Tributi e Tecnico, con la quale sono stati aggiornati i valori minimi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2013 ed è stato introdotto il valore minimo di mercato per le aree destinate a "Verde Privato";

Preso Atto della relazione illustrativa del Responsabile del Segretario Comunale ;

Visti:

- l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito in Legge n. 214/2011);
- il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Preso Atto del parere favorevole del Segretario Comunale in merito alla Legittimità e dei Responsabili dei Servizi Tributi e Tecnico in merito a quella Tecnica del presente atto ex art. 49 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Con Voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di aggiornare le tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili per l'anno 2013 ai fini IMU in base al sopra citato indice ISTAT marzo 2004 - aprile 2013 pari al 19,8%, e di individuare il valore minimo di mercato per le aree destinate a "Verde Privato" in € 13,00 come risulta dall'allegato "A" alla presente;
- 2) di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola funzione di offrire al contribuente uno strumento conoscitivo, con finalità meramente orientative, del suddetto valore di mercato, 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 anche di un valore diverso da quello indicato summenzionato nell'allegato A), qualora emergano fatti o elementi di carattere oggettivo che inducano alla determinazione di una diversa base imponibile;
 - di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, un'adeguata conoscenza dei summenzionati valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria;
 - che i valori attribuiti avranno valore per il 2° semestre 2013;
- 3) di puntualizzare espressamente che i suddetti valori, come meglio evidenziati nel richiamato allegato cui si rinvia, si applicheranno per le finalità in oggetto anche per gli anni successivi al 2013, fatta salva espressa modifica degli stessi.
- 4) di dichiarare, con successiva e separata votazione e sempre ad unanimità di voti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..

ALLEGATO TABELLA A) alla Deliberazione della Giunta Comunale n.22 del 14/06/2013

ZONE	VALORE INDICATIVO
Residenziali "A" – "B" – "C" del concentrico	€/mq. 26,00
Residenziali "B" – "C" Cabannoni e Mandrino	€/mq. 20,00
Artigianali/Industriali "D1" – "D2"	€/mq. 16,00
Commerciali "D3" – "D4"	€/mq. 18,00
Verde Privato	€/mq. 13,00

COMUNE DI FRUGAROLO
(Provincia di Alessandria)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 22 /2013
(Art. 49, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.)

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. AGGIORNAMENTO ISTAT E DETERMINAZIONE VALORI VENALI MINIMI AREE FABBRICABILI ANNO 2013

=====

PARERE DI LEGITTIMITA'

Si esprime parere favorevole in ordine alla Legittimità della presente proposta di Deliberazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla Regolarità Tecnica della presente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

=====

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA SOTTO L'ASPETTO TRIBUTARIO

Si esprime parere favorevole, in ordine alla Regolarità Tecnica sotto l'aspetto Tributario della presente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI

=====

Frugarolo, li 14/06/2013

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL SINDACO PRESIDENTE
Dott. Gazzaniga Pietro

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Visca

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione della Giunta è stata affissa all'Albo pretorio dell'Ente
Oggi 19/06/2013 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al 04/07/2013 ai sensi di legge.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Visca

Frugarolo, li 19/06/2013

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 33, della legge 15 maggio 1997, n. 127, è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, u.c. T.U.E.L.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Visca

Frugarolo, li

COPIA CONFORME ALLA DELIBERAZIONE, PER USO AMMINISTRATIVO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Visca

Frugarolo, li
