



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di Grosseto)

Proposta deliberativa del Consiglio Comunale n° 30/2020
Ufficio: SERVIZIO TRIBUTI

Oggetto: RICOGNIZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMU.

23/04/2020

Il Responsabile del Settore
Dott.ssa Cutrupi Caterina

- Premesso che la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 di approvazione del Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022 prevede all'art. 1 c. 738 l'abolizione, a decorrere dall'anno 2020, dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), e stabilisce la disciplina della nuova imposta municipale propria (IMU) con una serie di disposizioni di cui all'art. 1 commi da 739 a 783;
- Dato atto che l'art. 1 c. 741 lettera d) della Legge di Bilancio per l'esercizio 2020 definisce "Area fabbricabile" 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 secondo il quale "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";
- Considerato, inoltre, che non sono fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

- Dato atto che il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti sopra indicati;
- Rilevato che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che ai sensi dell'art. 1 c. 745 la base imponibile dell'imposta e' costituita dal loro valore;
- Rilevato altresì che ai sensi dell'art. 1 c. 746 per le aree fabbricabili il valore e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- Dato atto inoltre che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, e fermo restando l'obbligo, a prescindere dalla delibera ricognitiva comunale, per il contribuente di corrispondere il tributo sulla base del valore venale del bene in comune commercio, il Comune, ai sensi dell'art. 1 c. 777 della Legge 160/2019, può indicare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- Richiamata la Relazione Prot. n. 8081 del 08/04/2020 a firma del tecnico e del Responsabile del Settore Patrimonio con la quale si determinano i criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione della Pescaia, con i relativi allegati "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU" e "Tabella riassuntiva con inizio e fine previsione";
- Considerato che occorre provvedere all'approvazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti per il pagamento del tributo e all'Ufficio Tributi nell'esecuzione dell'attività di controllo, dando atto comunque che l'applicazione del valore indicato dal comune *"non impedisce la rideterminazione dell'imposta dovuta ove l'amministrazione venga in possesso di informazioni specifiche idonee a contraddire quelle desunte dai valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche"* (sent. Corte Cass 9\10\2019, n. 25245)

DISPOSITIVO

- 1) Di approvare, per i motivi in narrativa espressi, i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU per l'anno 2020, come indicato nelle tabelle allegate "Valutazione terreni edificabili ai fini IMU" e "Tabella riassuntiva con inizio e fine previsione". I valori espressi nelle singole schede sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nella Relazione tecnica "Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili del Comune di Castiglione Della Pescaia", anch'essa allegata alla presente deliberazione.
- 2) Di dare atto che:
 - 2.1.) i valori indicati costituiranno parametri di riferimento ai fini della nuova IMU, dal 01 gennaio dell'anno 2020 anche per gli accertamenti relativi agli anni pregressi sulla base della cronologia dell'efficacia degli strumenti urbanistici come da tabelle allegate, nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Patrimonio, nella sua costante attività di monitoraggio, non ravvisi elementi di mercato che ne richiedano la revisione e l'aggiornamento.
 - 2.2.) i valori indicati non sono vincolanti né per l'Ufficio Tributi addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori a quelli deliberati, quali rogiti, perizie tecniche etc..
 - 2.3) qualora nelle tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche, tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee.
- 3) Di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione della nuova IMU ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle tabelle e della relazione tecnica sul sito dell'Amministrazione.
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.