



# COMUNE DI POZZOLO FORMIGARO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 7  
DEL 26/03/2013

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013**

L'anno **duemilatredici**, addì **ventisei**, del mese di **marzo**, alle ore **18:15** nella Sala delle adunanze.

All'appello risultano:

| N°            | Cognome e nome           | Carica           | Pr.      | As.      |
|---------------|--------------------------|------------------|----------|----------|
| 1.            | <b>SILVANO ROBERTO</b>   | <b>Sindaco</b>   | <b>X</b> |          |
| 2.            | <b>COLUCCIO PASQUALE</b> | <b>Assessore</b> | <b>X</b> |          |
| 3.            | <b>PAPPADA' FELICE</b>   | <b>Assessore</b> | <b>X</b> |          |
| 4.            | <b>DE MARCO GIOVANNI</b> | <b>Assessore</b> |          | <b>X</b> |
| 5.            | <b>BARCO CRISTIANO</b>   | <b>Assessore</b> | <b>X</b> |          |
| 6.            | <b>TAVELLA GIANLUCA</b>  | <b>Assessore</b> |          | <b>X</b> |
| 7.            | <b>MILOSCIO DOMENICO</b> | <b>Assessore</b> |          | <b>X</b> |
| <b>Totale</b> |                          |                  | <b>4</b> | <b>3</b> |

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Sig. VISCA DR. MARCO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PRESIDENTE SILVANO ROBERTO – Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

DELIBERAZIONE G.C. N° 7 DEL 26.03.2013 .

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013**

**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 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 in comune commercio 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;

**Richiamato** l'art. 6 co. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 in data 30/10/2012, 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;

**Vista** la documentazione predisposta dagli Uffici Tributi e Tecnico, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2013;

**Tenuto** conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dai dati in possesso all' Agenzia delle Entrate;

**Preso Atto** della dettagliata ed esaustiva relazione illustrativa del Responsabile del Servizio Tributi Sig.a SCALETTA DANIELA;

**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 per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

**Preso Atto** del parere favorevole del Segretario Comunale in merito alla Legittimità e del Responsabile del Servizio Tributi in merito a quella Tecnica del presente atto ex art. 49 D.Lgs. 267/2000;

**Con Voti** favorevoli unanimi espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria di cui all'articolo 13 del Decreto Legge n. 201/2011 (convertito in Legge n. 214/2011), i valori medi venali di mercato relativi alle varie zone del territorio comunale delle aree fabbricabili per l'anno 2013, così come risultano dall'allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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;

di dichiarare, con successiva votazione e sempre ad unanimità di voti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
PRESIDENTE SILVANO ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
VISCA DR. MARCO

---

COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPO CONSILIARI  
(art. 125, legge Decreto Leg.vo 18.8.2000, n° 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi **28 marzo 2013**, giorno di pubblicazione, ai capogruppi consiliari - riguardando materie elencate dall'art. 125 D. Leg.vo 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
VISCA DR. MARCO

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE  
(art. 124, legge Decreto Leg.vo 18.8.2000, n° 267)

N° \_\_\_\_\_ Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia della presente deliberazione viene pubblicata il giorno **28 marzo 2013** sul sito web istituzionale di questo Comune (art. 32 co 1 L. 69/2009) e all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Addì, **28 marzo 2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
VISCA DR. MARCO

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'  
(3° comma art. 134 D.Leg.vo 267/2000)

Si certifica che la suesata deliberazione non soggetta al preventivo controllo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge sul sito web istituzionale di questo Comune (art. 32 co 1 L. 69/2009) e all'Albo Pretorio senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 D.Leg.vo 267/2000.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
VISCA DR. MARCO

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativi.

Li, **28 marzo 2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
VISCA DR. MARCO

## Allegato a) deliberazione di Giunta Comunale n° 7 del 26/03/2013

Richiamato l'art. 6 c. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 in data 30/10/2012 :

"3. Il

Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse.

Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.

Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune."

| ZONE                     | VALORI INDICATIVI AL MQ |
|--------------------------|-------------------------|
| A1-A2                    | € 7,85                  |
| A1 - A2 art 51 bis       | € 34,88                 |
| B2                       | € 56,27                 |
| B4                       | € 40,09                 |
| B4 Bettole               | € 35,79                 |
| C soggetti a PEC         | € 23,60                 |
| C PEC esaurito           | € 39,97                 |
| D1a - D1e                | € 24,90                 |
| D1c (pip)                | € 10,74                 |
| D1d                      | € 21,65                 |
| D2 impresa ortofloricola | € 13,42                 |
| D2 b parco commerciale   | € 32,89                 |
| D2 c                     | € 32,89                 |
| D2 d                     | € 29,91                 |

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO  
Tamassini Arch. Roberto



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Scaletta Daniela

