



COMUNE SANT'AMBROGIO DI VALPOLICELLA

PROVINCIA DI VERONA

N° 228 Registro Delibere

(ORIGINALE)

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: Aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione del tributo I.M.U - anno 2023

L'anno **duemilaventidue**, addì **venti** del mese di **dicembre** alle ore **13.10** nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, in modalità di video conferenza ai sensi del Regolamento Comunale per la disciplina delle sedute della Giunta Comunale in video conferenza,

All'appello risultano:

| | Presenti | Assenti |
|---------------------------------|----------|----------|
| 1 Zorzi Roberto Albino- Sindaco | X | |
| 2 Zanotti Evita- Assessore | X | |
| 3 Riolfi Emily- Assessore | X | |
| 4 Procura Silvano- Assessore | X | |
| 5 Destri Matteo- Assessore | X | |
| 6 Chiereghini Andrea Assessore | X | |
| Totale Presenti / Assenti | 6 | 0 |

Il Sig. Zorzi Roberto Albino nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Assiste alla adunanza la Dott.ssa Conforto Elisa Segretario Comunale del Comune il quale provvede alla redazione del presente verbale.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 “Legge di Bilancio 2020”;

Visti, in particolare, i seguenti commi dell’art.1 della L.160/2019 sopra citata:

- comma n. 738 il quale dispone che *“A decorrere dall’anno 2020, l’imposta unica comunale di cui all’articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l’imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*;
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento *“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 all’obiettivo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso”*;
- comma 741 stabilisce che *“...d) per area fabbricabile si intende 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...”*
- comma 746 definisce che: *“... Per le aree fabbricabili, il valore è 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 è 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. ...”*

Richiamato il “Regolamento comunale dell’imposta municipale propria (IMU)” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30 Luglio 2020 che all’art. 2 comma 1 recita: *“La base imponibile dell’area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale sulla base di una relazione redatta dal tecnico comunale o da perito esterno entro il termine ultimo per l’approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all’articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno”* demandando pertanto alla Giunta Comunale la determinazione dei Valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini dell’applicazione del tributo IMU;

Visto l’art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 (legge finanziaria 2007), secondo cui: *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*.

Dato atto che è intenzione dell’Amministrazione comunale, così come indicato nel DUP approvato con deliberazione consiliare n. 61/2021 e nel PEG approvato con deliberazione di Giunta n. 1/2022, procedere

all'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili necessari ai fini dell'applicazione del tributo IMU del territorio comunale;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo IMU avvalendosi a tal fine di un soggetto terzo che ha provveduto ad un'analisi tecnico-estimativa delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale;

Richiamata la determinazione del Responsabile del Settore Attività Economiche/Edilizia Privata n. 408 del 02/09/2022 con la quale è stato incaricato un tecnico esterno per la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

Vista la Relazione conclusiva redatta dal professionista incaricato ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n 22897 del 20/12/2022 - – ALLEGATO A e la tabella riassuntiva con i valori delle aree fabbricabili suddivise per Z.T.O. – ALLEGATO B

Ritenuto di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata;

Richiamati i commi 2 e 3 dell'art. 2 del vigente "Regolamento comunale dell'imposta municipale propria (IMU)" i quali prevedono quanto segue:

- *"2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato";*
- *"3. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.*

Dato atto, pertanto, che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;

Considerato che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione comunale con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n.153 del 15.10.2020, esecutiva, avente ad oggetto "Individuazione e nomina del Funzionario Responsabile dei tributi comunali";

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, I comma, del D.lgs. n. 267/2000, i quali sono allegati alla presente per farne parte integrante, formale e sostanziale;

Visti:

- il Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/07/2020;
- D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- i commi da 739 a 783 dell'art. 1, della Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU;

Con votazione favorevole ed unanime espressa a seguito di appello nominale eseguito dal Segretario Comunale,

DELIBERA

1) di considerare qui integralmente richiamato quanto esposto in narrativa;

- 2) di prendere atto della Relazione conclusiva redatta dal tecnico incarico geom. De Nardi Diego ed acquisita al protocollo comunale al n. 22879 del 20/12/2022 - ALLEGATO A – conservata agli atti d'Ufficio
- 3) di approvare per l'anno 2023 i valori di riferimento delle aree edificabili, come stimati nella relazione estimativa di cui al punto precedente allegati al presente provvedimento – ALLEGATO B - , formante parte integrante e sostanziale dello stesso;
- 4) di incaricare il Responsabile dell'Ufficio Tributi dell'applicazione dei valori di cui all'Allegato B nella fase di verifica e controllo dell'imposta IMU, fermo restando di eventuali discostamenti nei casi previste da normativa;
5. di prevedere che l'aggiornamento dei predetti valori sia annualmente rivalutato con l'indice annuale indicato dall' ISTAT - indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI);
- 6) di prevedere, al fine di agevolare il contribuente, che nel caso l'indice ISTAT FOI di cui al punto precedente risulti minore o uguale ad una variazione del $\pm 1\%$, di non procedere all'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili di cui all'Allegato B;
- 7) di ribadire che i valori delle aree di cui all'allegata Relazione non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, rimandando per la loro applicazione a quanto disciplinato dalla vigente normativa ed al vigente “Regolamento comunale dell'imposta municipale propria (IMU)”;
- 8) di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta adozione dei suddetti valori venali attraverso la pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet istituzionale del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella.

Successivamente, in quanto atto prodromico all'approvazione del bilancio di previsione 2023-2025, con separata votazione favorevole ed unanime espressa a seguito di appello nominale eseguito dal Segretario Comunale,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Zorzi Roberto Albino

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Conforto Elisa

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

REFERTO PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, D.Lgs 267/2000)

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio Comunale ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI

dott. Pinali Luca

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

IL RESPONSABILE SETTORE AFFARI GENERALI

dott. Pinali Luca

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD), il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. 82/2005.)