



Comune di Corzano

Provincia di Brescia

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n.71 del 30.12.2024

Oggetto: VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI CORZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA AI SENSI DEL C.5, ART.5 DEL D.LGS.504/92 ORA LETTERA D) C.741, ART.1, L.160/2019.INDIVIDUAZIONE E APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO.

L'anno **duemilaventiquattro** addì trenta del mese di **dicembre** alle ore **19.50** nella Sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

BENZONI GIOVANNI	SINDACO
LOVATINI LIDIA	VICE SINDACO
COGOLI FEDERICA	ASSESSORE
	TOTALI

Presente/Assente	
Presente	
Presente	
Presente	
Tot.presenti 3	Tot.assenti 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Marco Esti, sottoscritto, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Sig. Sig. BENZONI Giovanni – Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CORZANO

PROVINCIA DI BRESCIA

Proposta n. 110 del 20.12.2024

Oggetto: VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI CORZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA AI SENSI DEL C.5, ART.5 DEL D.LGS.504/92 ORA LETTERA D) C.741, ART.1, L.160/2019.INDIVIDUAZIONE E APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della L. 160 del 27/12/2019, ed in particolare:

- comma 738 “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 741 “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. 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](#). Sono considerati, tuttavia, non 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 agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- comma 746 “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”;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 04/06/2020 avente per oggetto: “Approvazione regolamento per la disciplina dell’imposta municipale propria”;

RICHIAMATI:

- l’art. 2, lettera b) del D.lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che *“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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell’articolo 9, sui quali persiste l’utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all’allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un’area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;

- l’art. 5, comma 5, del D.lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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’art. 5, comma 6, del D.lgs. n. 504/92 e s.m.i.: *“In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell’articolo 2, 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”*;

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;

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;

TENUTO CONTO della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 D.lgs. 446/1997 per cui i Comuni "possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti";

RAVVISATA la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica onde orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

RICHIAMATA, la determinazione del Responsabile del Area Tecnica n. 110 in data 15/07/2024, con la quale si è affidato alla società Cooperativa Sociale RST "Rete Sociale tributi" l'incarico del servizio di revisione e adeguamento del valore delle aree edificabili a fini IMU finalizzato all'accertamento del valore venale di riferimento in comune commercio delle aree edificabili;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dai suddetti professionisti avente per oggetto "Perizia di Stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Corzano (BS) ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica" pervenuta in data 23/12/2024 e registrata al protocollo comunale n.ro 5582;

RITENUTO di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività ai fini I.M.U., fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.lgs. n.504/92;

RIBADITO che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa, atteso che si dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare nello 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 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);

VISTO il D.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e tecnico-contabile, allegati quali parti integranti dell'atto, previsti dagli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nella forma di legge;

DELIBERA

1. di prendere atto della Relazione redatta dal professionista Geom. Emanuele Rota, della società Cooperativa Sociale RST "Rete Sociale tributi" pervenuta in data 23-12-2024 e registrata al protocollo comunale n.ro 5582;
2. di approvare, i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati e valutati nella relazione conclusiva di cui sopra "Perizia di Stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Corzano (BS) ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica", dando atto che tali valori dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi competente nella fase di verifica e controllo dell'Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5, del D.lgs. n.504/92;
3. di considerare i valori calcolati sulla base della perizia di stima allegata quali valori di riferimento valevoli ai fini della dichiarazione IMU;
4. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;
5. di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.lgs. n. 267/2000;
6. di pubblicare la presente (D.lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, in ottemperanza del D.lgs. n. 33/2013;
7. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
Sig. BENZONI Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Marco Esti

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e successive modificazioni e integrazioni