



## Comune di Sondrio

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

#### N. 149 DEL 24/05/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU; DECORRENZA 1 GENNAIO 2023.**

L'anno **duemilaventitré** addì **ventiquattro** del mese di **maggio** alle ore **17:00** nella sede comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	Scaramellini Marco	Si	
Vice Sindaco	Canovi Francesca	Si	
Assessore Anziano	Fratta Marcella	Si	
Assessore	Del Marco Simone	Si	
Assessore	Diasio Michele	Si	
Assessore	Mazza Carlo	Si	
Assessore	Munarini Ivan	Si	
Assessore	Piasini Maurizio	Si	
Assessore	Rossatti Lorena	Si	
Assessore	Volpatti Raffaella	Si	

Totale Presenti: **10**

Totale Assenti: **0**

Partecipa il Segretario Comunale: **Livio Tirone**

Il Presidente della Giunta Comunale, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Richiamata** la delibera di Consiglio Comunale numero 46 del 24 luglio 2020 avente per oggetto: *“Approvazione del regolamento di disciplina dell’imposta municipale propria (IMU), di cui all’art. 1, commi 738 e ss., legge 27 dicembre 2019, n. 160”*, in vigore dal 1 gennaio 2020, ed in particolare l’art. 4, comma 2: *“Tali valori (delle aree fabbricabili di cui al comma 1) sono fissati in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati annualmente entro il termine ultimo per l’approvazione del bilancio di previsione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno”*;

### **Visti:**

- l’art. 2, lettera b), D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 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 succitato decreto legislativo 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 succitato decreto legislativo per cui *“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”*;

### **Letti** altresì:

- l’art. 36, comma 2, Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, il quale stabilisce che *“Un’area è da considerarsi fabbricabile se è 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”*;

- l’art. 1, comma 746, Legge 27 dicembre 2019, n. 160 che statuisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 e ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

-l'art. 1, comma 777, lettera d), Legge 27 dicembre 2019, n. 160 per cui i Comuni con regolamento possono *“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”*;

**Visto** l'art. 1, comma 169, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, che testualmente recita: *“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.”*;

**Richiamate** le proprie deliberazioni:

- numero 81 del 28 novembre 2014 con cui è stato approvato il Pgt – Piano di Governo del Territorio ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

- numero 71 del 28 ottobre 2022 avente ad oggetto: *“Piano di Governo del Territorio di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i. nonché alla l.r. 31/14 e piano delle attrezzature religiose – Adozione”*;

- numero 18 del 28 marzo 2023 avente ad oggetto: *“Piano di Governo del Territorio – Nuovo documento di piano, variante al Piano delle regole e al Piano dei servizi, in adeguamento al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 – Approvazione”*;

**Considerato** che con delibera di Consiglio Comunale numero 50 del 27 settembre 2012 è stato approvato il regolamento comunale per la c.d. vecchia Imu e con successive deliberazioni sono state apportate modifiche ed integrazioni, segnalando in particolare, con riferimento all'oggetto, la numero 14 del 27 febbraio 2015 che, recependo la precedente numero 81 del 28 novembre 2014, ha apportato l'ultima modifica alla tabella allegata al regolamento Imu relativa ai valori di riferimento delle aree fabbricabili, espressi in euro a metro quadro, a decorrere dal 1 gennaio 2015;

**Preso atto**, come indicato, che a partire da fine anno 2022, l'Ente ha adottato variante agli strumenti urbanistici che incidono sull'assetto del territorio e che pertanto si è rilevata la necessità di procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo Imu avvalendosi del Settore Servizi Tecnici – Servizio Edilizia Privata e Pianificazione che ha provveduto ad un aggiornamento della tabella valori delle aree edificabili 2015 adattandola alla nuova nomenclatura dei tessuti edificabili ed ai riferimenti normativi delle nuove NTA del PGT (cfr. Cassazione, sentenza numero 2347/2021);

**Vista** la tabella all'uopo predisposta dal Settore Servizi Tecnici – Servizio Edilizia Privata e Pianificazione che ha sostanzialmente confermato i valori vigenti dal 2015, riallineandoli ai tessuti edificabili definiti dal PGT approvato con deliberazione consiliare numero 18 del 28 marzo 2023;

**Ritenuto** di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dal Servizio comunale competente per l'attività di accertamento ai fini Imu durante la fase di controllo così come risultanti dalla tabella (Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n. 160;

**Puntualizzato** 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 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. Cassazione, sentenze numeri 25782/2022, 23894/2022, 23682/2022, 9188/2022, 18841/2021, 8743/2021, 28555/2019, 28541/2019, 13567/2017, 21154/2016, 15461/2010);

**Visto** il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2023/2025 approvato con delibera di Consiglio Comunale numero 87 del 22 dicembre 2022;

**Considerato** che il decreto del Ministro dell'Interno del 19 aprile 2023 ha differito il termine di approvazione dei bilanci di previsione degli Enti Locali al 31 maggio 2023;

**Precisato** nondimeno che secondo Cassazione, sentenza numero 16681/2021, la delibera di approvazione dei valori di cui trattasi è valida anche se approvata oltre i termini del bilancio (non avendo detta delibera lo scopo di determinare la base imponibile del tributo, la sua valenza presuntiva è sganciata dall'iter di approvazione dei bilanci di previsione comunali);

**Dato atto** che ai sensi della Circolare 2/df emessa dal Mef – Dipartimento delle Finanze, protocollo nota 41981 del 22 novembre 2019, non deve essere trasmessa al Mef, per l'inserimento nel Portale del Federalismo Fiscale, la presente deliberazione di indicazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili (paragrafo 3.1);

**Visto** il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**Ravvisata** la propria competenza ai sensi dell'art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, tenendo conto dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità circa l'oggetto della presente deliberazione (Cassazione, sentenze numeri 39794/2021 e 27572/2018);

**Acquisiti** agli atti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**Con** voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

## **DELIBERA**

- 1** di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2** di approvare, i valori di riferimento delle aree edificabili, così come determinati dal Settore Servizi Tecnici – Servizio Edilizia Privata e Pianificazione nella *“Tabella valori aree edificabili anno 2023”*, allegata al presente provvedimento (Allegato sub A) di cui forma parte integrante e sostanziale;
- 3** di dare atto che tali valori dovranno essere utilizzati dal Servizio Tributi competente, con decorrenza 1 gennaio 2023, nella fase di verifica e controllo dell'Imposta Imu, fermo restando quanto stabilito

dall'art. 4 del regolamento comunale Imu e dalla vigente normativa in materia (cfr. Cassazione, sentenze numeri 21497/2021 e 1653/2021);

- 4 di dotare, pertanto, il Servizio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui alla normativa in tema di Imu su aree fabbricabili, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita dell'allegata relazione e tabella che forma parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;
- 5 di ribadire che i valori delle aree di cui all'allegata tabella non hanno carattere vincolante né per il Servizio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle medesime in comune commercio; in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- 6 di incaricare il Servizio Tributi dell'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento, a cominciare dalla sua pubblicazione sul sito web comunale affinché sia data ai contribuenti esaustiva e puntuale informativa.

Successivamente, la Giunta Comunale, considerata l'urgenza di procedere celermente ad attuare gli adempimenti discendenti dall'adozione della presente deliberazione (primariamente l'informativa da rendere ai contribuenti Imu interessati essendo molto vicina la scadenza dell'acconto Imu anno 2023 fissata al 16 giugno 2023), con ulteriori voti unanimi espressi in forma palese, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Fatto, letto e sottoscritto digitalmente.

**IL PRESIDENTE**

Marco Scaramellini  
(firmato digitalmente)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Livio Tirone  
(firmato digitalmente)