



Città di
Cologno Monzese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

ORIGINALE

N. 51 del 27/10/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO DEL FUNZIONARIO RESPONSABILE

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventisette** del mese di **Ottobre**, alle ore **16:00**, nel **Palazzo Comunale**,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

Dott.ssa Anna Aida Bruzzese, in virtù dei poteri conferiti dal Decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2022, con l'assistenza del Segretario Generale Vittorio Carrara.

Assunti i poteri della Giunta Comunale come previsti dall'articolo 48 del D. Lgs. del 18/08/2000 n. 267, provvede a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO DEL FUNZIONARIO RESPONSABILE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA PROVVISORIA GESTIONE DELL'ENTE

VISTO il D.lgs. del 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Legge del 27 dicembre 2006, n. 296 ed in particolare i commi 161, 162, 165, 166, 171 dell'art. 1;

VISTI gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge del 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;

VISTO il D.L. del 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con Legge del 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare l'art. 13, comma 2, nel quale viene precisato che, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), trovano applicazione le definizioni contenute nell'art. 2 del D.lgs. del 30 dicembre 1992, n. 504;

VISTA la Legge del 27 dicembre 2013 n. 147 e successive modificazioni ed integrazioni, ed in particolare i commi dal 639 al 749 dell'art. 1;

VISTA la Legge del 27 dicembre 2019, n. 160, recante: "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022", ed in particolare i seguenti commi dell'articolo 1:

- comma 738, a mente del quale "...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, lett. d) a mente del quale "...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 ...";

- comma 746, il quale specifica 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."*;
- comma 777, lett. d), che concede ai Comuni, la potestà regolamentare di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

VISTA E RICHIAMATA:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 26 novembre 2014 avente ad oggetto: *"Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e Imposta Municipale Propria (IMU) - Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento del funzionario responsabile"*, la quale ha determinato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.C.I. e I.M.U. per il periodo 2011/2015;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 17 maggio 2019 avente ad oggetto: *"Imposta Municipale Propria (IMU) - Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento del funzionario responsabile"*, con la quale è stato determinato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.M.U. - annualità 2016 – 2017 – 2018;

VISTA E RICHIAMA altresì:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 24 gennaio 2013, avente ad oggetto: *"Esame delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al piano di governo del territorio (PGT), ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - approvazione definitiva del PGT e degli atti costituenti il medesimo"*;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18 novembre 2019, avente ad oggetto: *"Adozione variante generale al piano di governo del territorio (PGT)"*;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 13 luglio 2021, avente ad oggetto: *"Esame osservazioni, adozione controdeduzioni ed approvazione definitiva della revisione generale del piano di governo del territorio (P.G.T.) ai sensi della L.R. 12/2005 art.13 e s.m.i."*;

VISTO il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27 settembre 2012 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul sito internet del Comune;

VISTO il Regolamento Comunale per l'applicazione della nuova imposta municipale propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30 giugno 2020 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicato sul sito internet del Comune;

DATO ATTO che, che per la tassazione delle aree fabbricabili si fa riferimento al valore 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*;

CONSIDERATA la facoltà del Comune di determinare, ai sensi dell'art. 52 del D.lgs. n. 446/1997, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con una funzione di ausilio e orientamento per il contribuente e per l'ufficio tributi, nell'individuazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta e nel conseguimento dell'obiettivo di ridurre il sorgere del contenzioso tra il contribuente e l'Ente;

CONSIDERATO che:

- la Corte Costituzionale nel corso degli anni ha affermato che *"l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini dell'I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili"* (cfr. ordinanza 27 febbraio 2008, n. 41);
- l'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni in Legge 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b) del D.lgs. 504/1992 relativamente alla definizione, ai fini fiscali, di area edificabile, secondo cui *"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"*;

RITENUTO, quindi, in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, necessario adottare dei criteri di calcolo estimativi ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'IMU, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta da parte dei contribuenti, oltre che un limite al potere di accertamento da parte del funzionario responsabile dell'IMU;

PRECISATO altresì che tali criteri svolgono le funzioni di limitare il potere di accertamento dell'Ufficio tributi per il triennio 2019/2021 e di fornire valori indicativi per il versamento dell'imposta in oggetto per l'annualità 2022;

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare successivamente per il periodo 2022/2025 gli effettivi valori sulla base dei valori OMI di ogni rispettivo anno;

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, avente ad oggetto: *"Individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.M.U."*, e relativi allegati;

PRECISATO inoltre che:

- tali valori devono intendersi come valori medi ed orientativi, volti a fornire strumenti di supporto tecnico agli adempimenti dell'Ufficio Tributi, nonché limitativi del potere di accertamento del funzionario responsabile dell'I.M.U., laddove il tributo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello risultante dal prospetto allegato;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- devono considerarsi salve le ulteriori e diverse valutazioni del funzionario Responsabile dell'I.M.U. riferibili ad eventuali peculiari condizioni e caratteristiche proprie dei singoli terreni;

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. del 18 agosto 2000, n. 267, e dall'art. 5, comma 3 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento in materia di controlli interni, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 28 giugno 2021, esecutiva, espressi dal Direttore dell'Area Servizi Finanziari, Culturali e Sportivi;

VISTO l'art. 141 del D.lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento dell'I.M.U., per il periodo 2019-2021, come risultante dalla relazione e relativo allegato, che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. **DI STABILIRE** che il funzionario responsabile dell'I.M.U. non proceda all'accertamento laddove il tributo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello risultante dal prospetto allegato.
3. **DI DARE ATTO** che il valore elaborato costituisce elemento di riferimento, facendo salve le valutazioni riferibili ad eventuali peculiari condizioni e caratteristiche proprie dei singoli terreni;
4. **DI PRECISARE** che tali criteri svolgono le funzioni di limitare il potere di accertamento dell'Ufficio tributi per il triennio 2019/2021 e di fornire valori indicativi per il versamento dell'imposta in oggetto per l'annualità 2022;

5. **DI DATO ATTO** altresì che l'Amministrazione Comunale si riserva di individuare successivamente per il periodo 2022/2025 gli effettivi valori sulla base dei valori OMI di ogni rispettivo anno;
6. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, al fine di provvedere all'adozione in tempi celeri di tutti gli atti ed i provvedimenti conseguenti.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE
AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA (IMU) E DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO DEL
FUNZIONARIO RESPONSABILE

Il processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato digitalmente ai sensi degli artt. 20
e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Commissario
Anna Aida Bruzzese
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Vittorio Carrara
Atto sottoscritto digitalmente
