



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

GIUNTA COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

Numero 18 Data 30-04-20 15	Oggetto: IMU - IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL EVRSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA -
--	---

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di aprile alle ore 20:10, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta comunale si é riunita con la presenza dei signori:

FABBRIZIOLI DAVIDE	SINDACO	P
CARLETTI GIACOMO	VICESINDACO	P
ANGELINI GIOVANNI	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 0.

Partecipa il Segretario Sig. CASTELLI DR.UGO

Il Sindaco, constatato il numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

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

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica e il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 hanno espresso i pareri di propria competenza.



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

VISTO l'art. 13, comma 2 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd. Salva Italia), il quale stabilisce che l'Imposta Municipale Propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione "restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo, il quale dispone che "la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504";

VISTO, sotto questo profilo, l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che "per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

VISTO altresì l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che "con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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";

VISTO altresì l'art. 11-quaterdecies, comma 16 L. 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

VISTO altresì il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. decreto Bersani), il quale - sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari - ha stabilito che "ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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";

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30.10.2012;

RITENUTO che l'attività di individuazione dei valori delle aree edificabili non deve comunque intendersi mirata ad autolimitare il potere di accertamento del Comune, bensì a stabilire i valori medi in comune commercio delle aree edificabili;

Ritenuto opportuno rivedere i valori attualmente vigenti, desunti dalla deliberazione di G.C. n. 24/2014 alla luce della crisi in atto nel mercato edilizio al fine di renderli il più possibile congrui alla realtà immobiliare presente sul territorio comunale;

RITENUTO in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2015, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

DATO ATTO che, al fine di individuare i valori medi delle aree edificabili, si è quindi provveduto ad affidare specifico incarico all'Ufficio tecnico del Comune, a fronte del quale sono stati individuati i valori venali in



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal Piano regolatore vigente, come risulta dalla relazione allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che tale attività risulta essere stata impostata sulla base dei seguenti criteri:

- la zona territoriale di ubicazione: è stata confermata la suddivisione del territorio comunale in quattro zone omogenee come evidenziato nella tavola denominata "microzone Petriano", allegata alla presente, di cui forma parte integrante e sostanziale;
- la destinazione d'uso consentita e l'indice di edificabilità: in particolare, per quanto riguarda l'indice di edificabilità, si evidenzia che, nel corso del 2008, la Corte Costituzionale si è pronunciata più volte affermando che la potenzialità edificatoria di un'area costituisce un elemento oggettivo tale da influenzare il valore del terreno anche se in presenza di strumenti urbanistici in itinere, pertanto non ancora perfezionati;
- analisi degli atti notarili di compravendita di aree, al fine della determinazione del valore medio delle stesse;
- analisi dei dati relativi alla valorizzazione delle aree edificabili riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- utilizzo dell'indice di permuta rapportato al valore dell'immobile realizzabile nell'area in esame;

RITENUTO pertanto di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell' Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2015, nonché per agevolare l'Ufficio tributi nello svolgimento dell'attività di accertamento;

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'I.M.U.;

PRECISATO altresì che 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 una 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;

PRECISATO infine che, nell'esecuzione dell'attività di accertamento, verranno ritenuti congrui i valori dichiarati dai contribuenti ove non si discostino di oltre il 10% rispetto a quelli individuati dal Comune;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili;

PROPONE

1) di dare atto che le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo;

2) di prendere atto ed approvare il documento istruttorio prodotto dall' Ufficio Tecnico comunale, costituito dalla relazione descrittiva e dai suoi allegati:

- la Planimetria del territorio comunale individuante le microzone comunali omogenee ai fini dei valori di mercato delle aree fabbricabili denominata "Microzone Petriano";

- la Tabella "A" concernente i singoli Valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta municipale - Anno d'imposta 2015 - dando atto che il documento istruttorio e tutti i suoi allegati restano uniti in calce alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

3) di individuare ed approvare, così come sono state proposte, le microzone territoriali comunali, descrittive e planimetriche ed i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

Municipale Propria a decorrere dall'anno 2015 sulla base della sopracitata documentazione;

4) di stabilire che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;

- 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 una 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;

- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta, a decorrere dall'anno di stipulazione dell'atto, ma anche con riferimento al passato, a seguito dell'adozione dei correttivi indicati nella presente deliberazione per la riduzione dei valori in relazione agli anni pregressi;

5) di stabilire infine che obiettivo prioritario dell'attività di accertamento da svolgersi da parte da parte dell'Ufficio tributi ai fini dell'Imposta Municipale Propria, dovrà essere quello di definire le posizioni dei contribuenti che risultino evasori totali in relazione alle aree edificabili possedute, mediante accertamento di tutta l'imposta non versata, per gli anni ancora suscettibili di accertamento e dei relativi accessori di legge;

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto dei pareri sopra espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'attestazione di cui all'art. 153 comma 5 del T.U. D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** integralmente la proposta di deliberazione sopra trascritta;
- **DI COMUNICARE** con elenco l'adozione della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 comma 1 T.U. D.Lgs. n. 267/2000;
- **DI DICHIARARE** il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. D.Lgs. n. 267/2000



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 18

DEL 30-04-2015 AVENTE AD OGGETTO: "IMU - IMPOSTA MUNICIPALE UNICA - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL EVRSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLA SUCCESSIVA ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA -", AI SENSI DELL'ART. 3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI CONTROLLI INTERNI.

PARERI AI SENSI DELL' ARTICOLO 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N. 267, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. .20 DEL 30-04-15 FORMULATA DALL'UFFICIO.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Visto con parere Favorevole

Il Responsabile del servizio

f.to

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Visto con parere Favorevole

Il Responsabile del servizio

f.to



Comune di Petriano

Cod.: 041.045

(Provincia di Pesaro e Urbino)

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to FABBRIZIOLI DAVIDE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CASTELLI DR.UGO

PROT. N.

li 15-05-15

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.
Dalla Residenza comunale, li 15-05-15

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CASTELLI DR.UGO

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale, li 15-05-15

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs 267/2000:

È stata affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi: dal 15-05-15 al 30-05-15. Reg. n. 545 (art. 124, comma 1 D.Lgs 267/2000);

E' stata comunicata, con lettera Prot.n. 2552 del 15-05-15 ai capigruppo consiliari (articolo 125 D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267);

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno.;

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3);

è dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000);

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
CASTELLI DR.UGO