



Comune di Casalromano

Provincia di Mantova

**DELIBERA DI
GIUNTA COMUNALE
N. 61 del 07-11-2024**

COPIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025.

L'anno duemilaventiquattro, addì sette, del mese di novembre, alle ore 18:30, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presenti/Assenti
Luca Bonsignore	Sindaco	Presente
Mauro Sciena	Assessore	Presente
Paola Piva	Assessore	Presente
		Presenti 3 Assenti 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **Dott.ssa Graziella Scibilia** il quale provvede alla redazione del presente verbale

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor **Luca Bonsignore** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

G.C. N. 61 del 07-11-2024

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011);

TENUTO CONTO che, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 che disciplina l'imposta comunale sugli immobili,

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *“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.”*;
- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che *“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”*;

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;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

VISTO il comma 10 della Legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (legge di stabilità 2016), che ha apportato ulteriori modifiche all'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito nella legge n. 2014/2011, in materia di I.M.U.;

PRESO ATTO quindi che, ai fini dell'imposta municipale propria, non trova più applicazione l'articolo 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

TENUTO conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

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;

RITENUTO quindi opportuno, in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

CONSIDERATO che il Comune di Casalromano ha approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con delibera del C.C. n.4 del 28/03/2014, per cui sono ora stati definiti i nuovi ambiti territoriali;

RICHIAMATE:

- la delibera del C.C. n. 16 del 29/09/2020, avente ad oggetto: *APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)*.
- la delibera della G.C. n. 21 del 24/03/2016, con la quale è stato disposto di distinguere i valori tra Capoluogo e frazione Fontanella G. in funzione dei servizi presenti nonché del grado di urbanizzazione, con una diminuzione media del 10% per le aree della frazione Fontanella G., per l'anno 2016;
- la delibera della G.C. n. 108 del 21/12/2016, con la quale è stato disposto di confermare per l'anno 2017 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.21/2016;
- la delibera della G.C. n. 94 del 21/12/2017, con la quale è stato disposto di confermare per l'anno 2018 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.21/2016;
- la delibera della G.C. n. 103 del 20/12/2018, con la quale è stato disposto di confermare per l'anno 2019 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.21/2016;
- la delibera della G.C. n. 99 del 28/11/2019, con la quale è stato disposto di confermare per l'anno 2020 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.21/2016;
- la delibera della G.C. n. 99 del 29/12/2020, con la quale è stato disposto di aggiornare per l'anno 2021 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.21/2016;
- la delibera della G.C. n. 74 del 16/12/2021, con la quale è stato disposto di confermare per l'anno 2022 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n.99/2020;
- la delibera della G.C. n. 74 del 29/11/2022, con la quale è stato disposto di aggiornare per l'anno 2023 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n. 74/2021;
- la delibera della G.C. n. 59 del 09/11/2023, con la quale è stato disposto di aggiornare per l'anno 2024 i valori disposti con la sopra richiamata deliberazione di G.C. n. 74/2022;

DATO ATTO che, anche per l'anno 2025, l'Amministrazione comunale, al fine agevolare il cittadino in questo adempimento, si è attivata disponendo i parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile, individuando il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attività e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili presenti nel territorio del Comune di Casalromano, così da determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.).

TENUTO CONTO che, per le AREE FABBRICABILI, dall'analisi dei contenuti degli ambiti e dei piani di lottizzazione oggetto di convenzione urbanistica, delle specifiche caratteristiche legate alla loro potenzialità edificatoria e alle destinazioni d'uso ammissibili, sono stati individuati, a partire dall'anno 2017, i seguenti comparti:

- a) Aree edificabili del CAPOLUOGO CASALROMANO e della FRAZIONE FONTANELLA G., decentrata;
- b) 1. Aree edificabili oggetto di stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Casalromano e il soggetto attuatore ed attuato, in corso di attuazione o con avvenuto collaudo delle relative opere di urbanizzazione (lottizzato con opere di urbanizzazione);
2. Aree edificabili oggetto di stipula della convenzione urbanistica ma non ancora data attuazione alle opere di urbanizzazione; con Permesso di Costruire non ancora rilasciato (lottizzato senza opere di urbanizzazione);
3. Aree edificabili non ancora oggetto di stipula della convenzione urbanistica (non ancora lottizzato e senza opere di urbanizzazione);

RICHIAMATI:

- l'art. 53, comma 16, della Legge n. 388/2000, modificato dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 448/2001, il quale stabilisce *"Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (.....) e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per le deliberazioni del bilancio di previsione"*;
- l'art. 1, comma 169, L. n. 296/06 (Legge finanziaria 2007) ai sensi del quale *"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."*;

TENUTO CONTO che:

- l'amministrazione comunale ha incaricato un professionista per la redazione del più probabile valore di mercato delle zone AC5 e AC6 artigianali ed industriali;
- dalla perizia è emerso un abbassamento generale dei prezzi di mercato;
- oltre alla ridefinizione dei valori, sono stabiliti nuovi fattori moltiplicativi di riduzione, denominati *"Indici per casi particolari"*;

CONSIDERATO che i valori relativi all'anno 2024 sono stati da ultimo confermati rispetto all'anno 2023, con delibera di G.C. n. 59 del 09/11/2023 secondo la tabella allegata all'atto stesso, così come predisposta dall'Ufficio tecnico comunale;

CONSIDERATO, altresì, che al mese di ottobre 2024 l'indice Istat FOI, ossia l'indice dei prezzi al consumo per Famiglie di Operai e Impiegati, risulta pari al **0,9%** (dati provvisori) rispetto all'anno precedente, con un trend di forte decelerazione del tasso di inflazione, e che si ritiene quindi opportuno confermare il valore delle aree edificabili ai fini IMU stabilito con la sopra citata Delibera 59/2023;

VISTA ora la tabella, frutto della **indagine effettuata all'interno del territorio comunale**, relativa ai costi delle aree edificabili di comune commercio con e senza opere di urbanizzazione, predisposta **dall'Ufficio tecnico comunale per l'anno 2025**;

RITENUTO pertanto, per l'anno 2025, di confermare i valori venali di comune commercio di aree fabbricabili, ai fini I.M.U., come indicati nella relazione, completa di tabelle e relativi indici moltiplicativi, allegata alla presente deliberazione, per formarne parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n°33 del 14/03/2013 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n°118/2011, emanato in attuazione degli art. 1 e 2 della legge n°42/2009 e recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi”;
- la Legge 30 dicembre 2023, n. 213 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026”;
- la deliberazione della G.C. n° 13 del 07/05/2024 con cui è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione-**PIAO 2024/2026**, redatto in forma semplificata (per gli Enti con meno di 50 dipendenti), costituito dalle seguenti Sezioni:
 - o Sezione 1 – Scheda Anagrafica e analisi del contesto esterno e interno
 - o Sezione 2.3 – Rischi corruttivi e trasparenza, che assorbe il Piano triennale di prevenzione della corruzione e per la trasparenza (**PTPCT**) 2024/2026
 - o Sezione 3 – Organizzazione e capitale umano, che assorbe il Piano delle azioni positive (**PAP**) 2024/2026 (Sottosezione 3.1.1) ed il Piano triennale del fabbisogno del personale 2024/2026 (Sottosezione 3.3);
- il D. Lgs. n°118/2011, emanato in attuazione degli art. 1 e 2 della legge n°42/2009 e recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi” successivamente modificato dal D. Lgs. n°126/2014 e dal D.L. 19 giugno 2015, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015, n. 125

RICHIAMATI, altresì:

- la delibera del C.C. n. 16 del 27/07/2023, con cui è stato approvato il Documento Unico di programmazione (D.U.P.) 2024-2026;
- la delibera di C.C. n. 26 del 30/11/2023 con cui è stata approvata la Nota di Aggiornamento al DUP 2024-2026;
- la delibera di C.C. n. 36 del 19/12/2023 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026;
- la delibera G.C. n. 87 del 21/12/2023, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024-2026;

VISTO il bilancio di previsione finanziario 2025-2027, in corso di approvazione;

VISTO il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, c. 1, del D. Lgs. n°267/2000 - T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE. LL., come ora modificato dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 3 del D.L. n.174 del 10 ottobre 2012, conv. in L. n. 213/2012;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente espressi

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e ne costituisce motivazione ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241.
- 2) Di approvare, quale determinazione dei **valori venali di comune commercio di aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2025, confermati rispetto all'anno 2024**, i valori previsti nella relazione allegata, completa di tabelle e relativi indici moltiplicativi, avente ad oggetto: “**TABELLA DEI VALORI MEDI VENALI, AI FINI DELL'I.M.U., PER ZONE OMOGENEE DELLE AREE EDIFICABILI IN BASE AL P.R.G. ED AL P.G.T. VIGENTE**”, che possono essere di riferimento per gli uffici comunali nelle

operazioni di accertamento tributario e di orientamento per il contribuente nella determinazione della base imponibile, senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune.

- 3) Di allegare la presente deliberazione al bilancio di previsione finanziario 2025/2027;
- 4) Di incaricare l'Ufficio Tributi in merito alla cura degli adempimenti connessi alla presente deliberazione.
- 5) Di dichiarare il presente atto, con separata unanime votazione, stante la necessità di determinare le tariffe ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione finanziario 2025/2027, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 del D.LGS. 267/2000

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI VENALI
IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i., in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Data 07-11-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Ing. Andrea Ferrari

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere Favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art.49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.

Data 07-11-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to dott.ssa Cristina Giudici

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SINDACO - PRESIDENTE

F.to Dott. Luca Bonsignore

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Graziella Scibilia

N 467 Reg. pubblicazioni

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifica che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 13-11-2024 all'Albo Pretorio informatico di questo Comune ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e che in pari data è stato comunicato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D. lgs. n. 267/2000.

IL MESSO COMUNALE

F.to Santina Ponzoni

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Graziella Scibilia

CERTIFICATO DI ESEGUIBILITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 - del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.lgs 267/2000

Li, 13-11-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Graziella Scibilia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la su estesa deliberazione, non sottoposta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico di questo comune ai sensi del combinato disposto dell'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69 e dell'art. 124, c. 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267 per quindici giorni consecutivi dal 13-11-2024 senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi del comma 3° dell'art. 134 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D. Lgs. n. 267/2000, in data 23-11-2024

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Graziella Scibilia

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li, 13-11-2024

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Graziella Scibilia