



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 26

OGGETTO:

**IMU - Imposta Municipale Unica_ Anno 2021.
Valore aree edificabili _Adeguamento ISTAT.**

L'anno **duemilaventuno** addì **nove** del mese di **marzo** alle ore **sedici** e minuti **quindici** nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. FERRONI Giorgio - Sindaco	Si
2. COGLIANDRO Andrea - Vice Sindaco	Si
3. RINALDI Adriano - Assessore	Giust.
4. BROGGIO Paola - Assessore	Giust.
5. ALLEGRI Mario - Assessore	Si
	Totale Presenti: 3
	Totale Assenti: 2

Assiste il Segretario Comunale Paola MARINO.

Il Signor FERRONI Giorgio, nella sua qualità di "SINDACO" assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, invita i membri intervenuti a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione;

Ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

Dato atto che la suddetta proposta è corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267, nonché del parere di conformità alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti previsto dall'art. 97, comma 2, del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione.
2. Di dichiarare, con voti unanimi favorevoli, l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. L.gs n. 267/2000.



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N.131 DEL 05/03/2021

OGGETTO:

**IMU - Imposta Municipale Unica_ Anno 2021.
Valore aree edificabili _Adeguamento ISTAT.**

La Giunta Comunale

Richiamata la deliberazione n. 16/2018, con la quale, in conformità al vigente regolamento per la applicazione dell'IMU, al fine di definire certezza nell'attività di accertamento della imposta municipale unica, riferita alle aree edificabili, si approvavano i valori minimi fiscali di riferimento, quali valori soglia ai fini dell'attività di accertamento da parte dell'ufficio;

Atteso che, stante il decorso del tempo, occorre aggiornare i valori allora deliberati al fine di renderli congrui rispetto all'effettivo andamento del mercato delle aree edificabili;

Atteso che la Legge 160 del 27 dicembre 2019, art. 1 commi da 738 a 783, ha abolito, con decorrenza 01 gennaio 2020, al IUC, Imposta Unica Comunale, composta dall'IMU, dalla TASI, Tributo sui Servizi Indivisibili, e dalla TARI, Tassa Rifiuti, ed ha istituito la "nuova" Imposta Municipale Propria (IMU);

Visto che, già nel Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 che ha istituito l'Imposta Municipale Propria e nelle sue successive modificazioni ed integrazioni, non sono state abrogate e/o modificate le disposizioni contenute nell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 che disciplina le modalità di determinazione della base imponibile I.C.I. per le aree fabbricabili sulla base del valore venale in comune commercio delle aree, con riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno e al prezzo medio di mercato derivante dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche;

Visto l'art. 59 - comma 1 lettera g - del D. Lgs. n.446/1997 che, al fine di definire il potere di accertamento del Comune rispetto all'imposta pagata per le aree fabbricabili, attribuisce alla potestà regolamentare quella di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio, in modo da disporre di un valore base di raffronto per l'accertamento dell'imposta versata e ridurre al minimo i motivi di contenzioso con i contribuenti;

Osservato che la determinazione dei valori "legali" delle aree, stante il contenuto testuale della norma di legge che definisce la base imponibile IMU riferita alle aree edificabili, non può impedire l'avvio dell'attività di accertamento qualora il Servizio sia a conoscenza di elementi certi ed inoppugnabili, attraverso i quali potersi individuare il valore effettivo di mercato, applicato in sede di intervenuta compravendita, o di altro atto giuridicamente rilevante;

Richiamato l'art. 6 comma 6 del Regolamento IMU approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 28/07/2020, che demanda alla Giunta Municipale la determinazione annuale e per zone omogenee, dei valori venali di riferimento delle aree, escludendo l'accertamento, fatta



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

salva la riserva di cui al precedente punto, nel caso in cui il contribuente abbia versato l'imposta, calcolata sulla base di un valore imponibile non inferiore a quello legale predefinito;

Atteso che nel corso del 2008 l'Ufficio Tecnico Comunale ha provveduto ad aggiornare, con apposita perizia di stima i valori medi di mercato di riferimento delle aree edificabili di tipo residenziale, produttivo / artigianale e commerciale;

Considerato che con la delibera di Giunta n. 79 del 03/07/2012 tali valori sono stati rivalutati e sono stati mantenuti inalterati anche per l'anno 2013;

Considerato che con la sopracitata delibera di Giunta n. 36 del 25/03/2014 tali valori sono stati rivalutati per l'anno 2014;

Richiamata la delibera di Giunta n. 18 del 08/02/2018 con la quale tali valori sono stati rivalutati per l'anno 2018;

Considerato altresì che dal 2018 ad oggi sono stati mantenuti inalterati i valori delle aree edificabili;

Visto che ad oggi si ritiene opportuno provvedere ad un aggiornamento degli stessi in base agli indici ISTAT;

Confermandosi espressamente il criterio che, in presenza di aree a destinazioni d'uso di tipo "misto", è da applicarsi il valore legale riferito alla destinazione d'uso definita "propria" nell'ambito delle NTA e qualora siano possibili anche destinazioni d'uso definiti "ammissibili" che consentano, tuttavia, l'integrale utilizzo delle aree per tali destinazioni ultime, sia da applicarsi, con esclusione delle aree a destinazione "propria" residenziale, il maggior valore, tra quelli previsti, con riferimento alle destinazioni proprie ed a quelle ammissibili;

Precisato inoltre che qualora invece siano attribuiti alle singole zone di piano regolatore, destinazioni d'uso attuabili pro/quota d'area, ha da valere il criterio del valore dell'area definito in modo proporzionale alle quote di destinazione d'uso possibili;

Vista pertanto l'allegata tabella dei valori legali di riferimento;

Visto che sono richiamati dei valori minimi da ritenere comunque congrui in casi specifici riguardanti aree fabbricabili gravate da cause oggettive di penalizzazione individuabili nei seguenti due casi:

- mancata urbanizzazione delle aree;
- costi aggiuntivi ulteriori (dimostrabili dall'interessato) rispetto a quelli di ordinaria edificazione in aree similari dovuti a particolari cause di penalizzazione dell'area;
- reliquati di particelle principali e di consistenza di norma non superiore a mq 80-100;

Tutto ciò premesso;



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Propone di deliberare

- 1) Di approvare, ai fini dell'accertamento in materia di Imposta Municipale Propria (IMU), l'aggiornamento, a valere dal 01.01.2021, dei valori minimi fiscali di riferimento per le aree edificabili di tipo residenziale, artigianale/produttivo e commerciale, sulla base dei dati contenuti nell'allegata tabella.
- 2) Di approvare detti valori quali imponibili minimi fiscali su cui calcolarsi, salva prova contraria, l'imposta annuale, da versarsi, da parte dei proprietari, a titolo di IMU.
- 3) Di altresì approvare detti valori, quali obbligatori valori di riferimento per l'attività di accertamento da parte del Servizio Tributi.
- 4) Di comunque far salvo l'obbligo di svolgere ulteriore attività di accertamento, qualora e se, a conoscenza di elementi certi ed inoppugnabili quale prova da cui si rilevi un valore di mercato effettivo diverso da quello fiscale attribuito.
- 5) Di approvare espressamente il criterio che, in presenza di destinazioni d'uso delle aree di tipo "misto", è da applicarsi il valore "fiscale" riferito alla destinazione d'uso definita "propria" nell'ambito delle NTA o qualora via siano destinazioni d'uso definite "ammissibili" che consentano l'integrale utilizzo delle aree per tali destinazioni, sia da applicarsi, con esclusione delle aree a destinazione "propria" residenziale, il maggior valore fiscale tra quelli riferiti a tutte le destinazioni d'uso possibili sulle aree interessate.
- 6) Di inoltre approvare il criterio secondo il quale qualora siano attribuiti alle singole zone di piano regolatore, destinazioni d'uso attuabili pro/quota d'area, ha da valere il criterio del valore dell'area definito in modo proporzionale alle quote di destinazione d'uso possibili.
- 7) Di inviare copia della presente all'ufficio Ragioneria per gli adempimenti di competenza.
- 8) Di trasmettere il fascicolo del presente atto all'ufficio Ragioneria.

Il proponente
L'Assessore al Bilancio
F.to (Mario Allegri)



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Giunta Comunale N.131 DEL 05/03/2021

OGGETTO:

IMU - Imposta Municipale Unica_ Anno 2021
Valore aree edificabili _Adeguamento ISTAT

Parere di Regolarità Tecnico/Finanziaria

La sottoscritta Giacomello Dott.ssa Gabriella, Responsabile del servizio finanziario, esprime parere favorevole di regolarità tecnica e finanziaria ai sensi degli art. 49 e 147-bis del T.U. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i..

Crevoladossola, 05/03/2021

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to (Dott.ssa Gabriella Giacomello)

Parere di Regolarità Tecnica

La sottoscritta Dott.ssa Paola Marino, Segretario Comunale, esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli art. 49 e 147-bis del T.U. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i..

Crevoladossola, 05/03/2021

Il Segretario Comunale
F.to (Dott.ssa Paola Marino)



Comune di Crevoladossola

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Letto, approvato e sottoscritto, il presente verbale composto di n. 7 pagine.

IL PRESIDENTE
F.to: Giorgio FERRONI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Paola MARINO

.....
.....

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio il giorno 17/03/2021 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, li 17/03/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Paola MARINO

.....

Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Dalla Sede Municipale, li

Il dipendente autorizzato

.....

Il sottoscritto dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. L.gs. n. 267 del 18.08.2000).

Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, comma 3, D. L.gs. n. 267 del 18.08.2000).

Dalla Sede Municipale, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: Paola MARINO