



COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE
PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Comunicazione ai Capigruppo Consiliari
il Nr. Prot.

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN
COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023**

Nr. Progr. **32**

Data 22/03/2023

Seduta Nr. 8

Proposta 32

Settore Tecnico Lav.pubblici
Urban. Edilizia

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno VENTIDUE del mese di MARZO alle ore 19:30 convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	
TARANTINO GIUSEPPE	SINDACO	Presente	
FORNARO CESAREA	ASSESSORE	Presente	
GIORGINO ADELINO	ASSESSORE	Presente	
POZZESSERE CRISTINA	ASSESSORE	Presente	
GRECO SHEILA	ASSESSORE	Presente	
Totale Presenti	5	Totale Assenti	0

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Sig. Lesto Marco.

In qualità di SINDACO, il Sig. TARANTINO GIUSEPPE assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

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 (convertito con modificazioni nella 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 contenente la disciplina dell'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;

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 2023, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 5 comma 3) del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 in data 22.10.2012, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Visto la Relazione integrativa di stima del valore di mercato delle aree fabbricabili - determinazione valori ai fini IMU, a firma dell'Arch. Raffaele Marinotti acclarata al protocollo generale di questo Ente al n. 6900 del 12.07.2017

Visto la Delibera di Giunta Comunale n. 45 del 30.05.2022, con la quale si approvavano i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), di seguito riportati:

- ZONA OMOGENEA "A" di antica origine valore **€/mq 52,35**
- ZONA OMOGENEA "Ba" – Zona di completamento= valore **€/mq 104,70**
- ZONA OMOGENEA "Bb" – Zona di nuova edificazione e di completamento = valore **€/mq 94,23**
- ZONA OMOGENEA "B1" – Nuova zona di espansione = valore **€/mq 83,76**
- ZONA OMOGENEA "C1" – Nuova zona di espansione – soggetta a piano di lottizzazione = valore **€/mq 20,94**
- ZONA OMOGENEA "C3a" – "C3b" - Nuova zona di espansione – soggetta a piano di lottizzazione valore **€/mq 20,94**
- ZONA OMOGENEA "D"- Zona industriale = valore **€/mq 15,705**
- ZONA OMOGENEA "Es" – Agricola residenziale stagionale = valore **€/mq 7,96**
- ZONA OMOGENEA "E" - Agricola valore **€/mq 2,62**

CONSIDERATO che per l'anno 2023 (dal 1° gennaio 2022 al 1° gennaio 2023) vi è stata un aumento della percentuale del tasso di inflazione, come confermato dai dati ISTAT, pari a **(9,70%)**, si propone di aggiornare per l'anno 2023 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili approvati per l'anno 2022;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Tenuto conto dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare e dei valori di mercato riportati negli atti notarili;

Visti:

- l'articolo 1, commi 639-704, della legge n. 147/2013;
- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2023, di seguito riportati:

-ZONA OMOGENEA "A" di antica origine valore **€/mq 57,43**

-ZONA OMOGENEA "Ba" – Zona di completamento= valore **€/mq 114,86**

-ZONA OMOGENEA "Bb" – Zona di nuova edificazione e di completamento = valore **€/mq 103,37**

-ZONA OMOGENEA "B1" – Nuova zona di espansione = valore **€/mq 91,88**

-ZONA OMOGENEA "C1" – Nuova zona di espansione – soggetta a piano di lottizzazione = valore **€/mq 22,97**

-ZONA OMOGENEA "C3a" – "C3b" - Nuova zona di espansione – soggetta a piano di lottizzazione valore **€/mq 22,97**

-ZONA OMOGENEA "D"- Zona industriale = valore **€/mq 17,22**

-ZONA OMOGENEA "Es" – Agricola residenziale stagionale = valore **€/mq 8,73**

-ZONA OMOGENEA "E" - Agricola valore **€/mq 2,87**

2. Di stabilire un abbattimento del 50% dei suddetti valori per le aree per le quali non esiste o non è ancora conclusa la procedura di equa ripartizione o che risultino di fatto inedificabili;

3. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

ed inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese.

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.



COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE
PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 32 DEL 22/03/2023

Il presente verbale, redatto in conformità alla volontà espressa dal Sindaco - presidente viene sottoscritto a norma di legge come segue:

IL SINDACO

TARANTINO GIUSEPPE

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT LESTO MARCO



COMUNE DI SAN MARZANO DI SAN GIUSEPPE
PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera nr. 32

Data Delibera 22/03/2023

OGGETTO

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SETTORE	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE
	IL FUNZIONARIO-COORDINATORE <i>Architetto Raffaele Marinotti</i>
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : FAVOREVOLE
	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI <i>Alfredo Garibaldi</i>