



COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 20/06/2024

| | |
|-----------------|---|
| Oggetto: | DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMU CON DECORRENZA DAL 1° GENNAIO 2024 |
|-----------------|---|

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **venti** del mese **Giugno** alle ore **18:00** in Baranzate e **nella Casa Comunale**, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, si è riunita la Giunta Comunale.

Partecipano alla trattazione dell'argomento i sigg.ri:

| Nominativo | Funzione | Pres. | Ass. |
|----------------------|--------------|-------|------|
| ELIA LUCA MARIO | Sindaco | X | |
| MALASPINA MATTEO | Vice Sindaco | X | |
| CHIARIELLO FRANCESCO | Assessore | X | |
| DE FILIPPIS IONELA | Assessore | X | |
| BEVILACQUA ZOE MARIA | Assessore | X | |
| DONAGGIO UMBERTA | Assessore | X | |

Presenti: 6 Assenti: 0

Assiste il **Segretario Comunale** Elisa Terrazzino.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Sindaco, Luca Mario Elia**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 28/05/2020 con oggetto: 'Approvazione regolamento per la disciplina dell'imposta municipale unica', ai sensi della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) che istituisce la nuova Imu;

VISTI i seguenti articoli del Regolamento comunale sopracitato:

- Art. 3: *'Definizioni e disposizioni relative alle aree fabbricabili e ai terreni agricoli'*;
- Art. 7: *'Base imponibile dell'imposta per le aree fabbricabili e i terreni agricoli'*.

RICHIAMATE le seguenti Deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 14 del 23/04.2012 che approva il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria;
- n. 13 del 26/06/2014 con oggetto: 'Approvazione del regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale', con cui è approvato il regolamento comunale che disciplina la I.U.C.

RICHIAMATE le seguenti Deliberazioni di Giunta Comunale:

- n. 37 del 07/03/2019 con oggetto: 'Approvazione per l'anno 2019 dei criteri di determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta unica comunale';
- n. 73 del 11/06/2020 con oggetto: 'Approvazione per l'anno 2020 dei criteri di determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria'.

VISTI:

- l'art. 2, lettera b), D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, il quale prevede che: *'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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera'*;
- l'art. 5, comma 5, del succitato decreto legislativo, il quale dispone che: *'Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche'*;
- l'art. 5, comma 6, del succitato decreto legislativo per cui: *'In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato'*.

VISTI altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, il quale stabilisce che: *'Un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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'*;
- l'art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che statuisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 e ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- l'art. 1, comma 777, lettera d), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, per cui i Comuni possono *'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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso'*.

PRESO ATTO che il D.u.p. ed il Bilancio di previsione per il triennio 2024-2026 sono approvati rispettivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 5 e n. 6 in data 11.01.2024;

RICHIAMATA la seguente Deliberazione di Consiglio Comunale:

- n. 7 del 08/04/2021 con oggetto: 'Nuovo documento di piano, variante (n. 6) al piano dei servizi, al piano delle regole, alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. adottati con D.C. n. 33 del 30/07/2020 - controdeduzioni alle osservazioni e approvazione'.

CONSIDERATO che l'ufficio tributi ha provveduto con propria determinazione ad affidare a società esterna il servizio di accertamento Imu anni pregressi per le aree fabbricabili, immobili cat. D e unità collabenti cat. F/2;

PRESO atto che l'affidamento di cui sopra ha previsto, innanzitutto, da parte dell'affidatario la valorizzazione delle aree fabbricabili site sul territorio comunale, e che tale adempimento è stato adeguatamente svolto previo supporto e collaborazione con l'ufficio tributi e l'ufficio tecnico comunale;

CONSIDERATO che si è provveduto a determinare il più congruo valore venale delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale, introducendo un criterio di stima il più oggettivo possibile, così da ridurre l'arbitrarietà di valutazioni particolaristiche sui singoli lotti che darebbero adito a una serie di contenziosi di difficile soluzione, nonché semplificando la determinazione della base imponibile Imu per la quale il contribuente non ha gli strumenti tecnico-estimativi per poterla computare adeguatamente;

PRESO ATTO che il principio del metodo di stima consiste nel quantificare il valore dei singoli lotti in rapporto alla capacità edificatoria base, stabilita dallo strumento urbanistico, al valore di mercato delle nuove edificazioni secondo i valori registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e all'incidenza del valore del terreno sul valore complessivo dell'immobile potenzialmente realizzabile;

PRESO ATTO che eventuali situazioni specifiche, che possano determinare incrementi o decrementi del valore rispetto a quello stimato, saranno valutate, caso per caso, in relazione a ubicazione, mercato edilizio, caratteristiche proprie, estensione del lotto e limitazioni di edificabilità;

VISTA la Tabella dei valori all'uopo predisposta, allegata al presente provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale (Allegato A), tenuto conto che detti valori saranno utilizzati ai fini dell'attività accertativa ai fini Imu;

VISTA, inoltre, la Tavola grafica numerazione comparti, allegata al presente provvedimento di cui è parte integrante e sostanziale (Allegato B);

TENUTO CONTO che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare nello specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza, ormai consolidata, la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini Imu pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di un'inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva

di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cassazione, sentenze numeri 25782/2022, 23894/2022, 23682/2022, 9188/2022, 18841/2021, 8743/2021, 28555/2019, 28541/2019, 13567/2017, 21154/2016, 15461/2010);

VISTO l'art. 1, comma 169, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, che testualmente recita: *'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.'*;

DATO ATTO che, ai sensi della Circolare 2/df del Mef – Dipartimento delle Finanze, protocollo nota n. 41981 del 22 novembre 2019, non deve essere trasmessa per l'inserimento nel Portale del Federalismo Fiscale (Mef) la deliberazione di indicazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili;

VISTO il D.lgs. 267/2000 s.m.i.;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'art. 49, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, tenendo conto dell'orientamento della giurisprudenza di legittimità circa l'oggetto della presente deliberazione (Cassazione, sentenze n. 39794/2021 e n. 27572/2018);

CON VOTI unanimi e favorevoli resi nelle forme di legge.

DELIBERA

1) DI dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) DI approvare i valori di riferimento delle aree edificabili, così come determinati nella Tabella allegata al presente atto (Allegato A) nonché nella Tavola grafica numerazione comparti allegata al presente atto (Allegato B), di cui sono parte integrante e sostanziale;

3) DI dare atto che tali valori dovranno essere utilizzati, con decorrenza 1° gennaio 2024, nella fase di verifica e controllo dell'imposta Imu, fermo restando quanto stabilito dal regolamento comunale Imu e dalla vigente normativa in materia;

4) DI dotare, pertanto, l'ufficio Tributi di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui alla normativa in tema di Imu su aree fabbricabili, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita nell'allegata tabella;

5) DI ribadire che i valori delle aree, di cui all'allegata tabella, non hanno carattere vincolante né per il Servizio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle medesime in comune commercio; in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

6) DI incaricare il Servizio Tributi dell'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento, a cominciare dalla sua pubblicazione sul sito web comunale affinché sia data ai contribuenti esaustiva e puntuale informativa.

Successivamente, la Giunta Comunale, considerata l'urgenza di procedere celermente ad attuare gli adempimenti discendenti dall'adozione del presente provvedimento (primariamente l'informativa da rendere ai contribuenti Imu interessati essendo imminente la scadenza dell'acconto Imu anno 2024), con ulteriori voti unanimi espressi in forma palese, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Luca Mario Elia

IL SEGRETARIO COMUNALE
Elisa Terrazzino
