

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	DCC-48-2017
Oggetto :	Regolamento aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. approvato con atto di C.C. n. 45-XI in data 20/06/2014 e modificato con deliberazione Commissariale assunta con i poteri di consiglio n. 7 in data 31/07/2015.- Interpretazione autentica dell'art 10 comma 2-

Il Consiglio comunale

Premesso che:

- con atto n. 227 del 19 aprile 2011 la Giunta Comunale ha approvato la relazione di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IC.I., predisposta dal Settore Urbanistica di questo Ente in data 15 aprile 2011;
- sulla scorta dei valori venali previsti con detto atto giuntale il Dipartimento Finanziario ha provveduto a determinare gli importi dei tributi da richiedere ai proprietari di aree edificabili;
- a seguito della notifica del tributo si sono manifestate da parte dell'utenza doglianze in ordine agli importi richiesti che hanno scaturito, in molti casi, richieste di annullamento in autotutela e contenziosi giudiziari;
- nella consapevolezza che solo con un Regolamento, applicativo dei dettati legislativi e giurisprudenziali, può essere data certezza al concetto di area fabbricabile, alle ipotesi di esenzione, ed alle ipotesi di abbattimento del valore venale;
- a tal fine si è dato mandato al Dipartimento Pianificazione Urbanistica e Gestione del Territorio -Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia -Servizio Urbanistica, di predisporre apposito atto regolamentare sulla scorta dei valori venali stabiliti dallo stesso Settore con la relazione in data 15.04.2011, parte integrante ed allegata all'atto giuntale n. 227 del 19.04.2011;
- considerata la difficile situazione finanziaria generale, amministrazione comunale conferma i valori precedentemente assunti con l'atto giuntale n. 227/2011, prevedendo, altresì, ipotesi tassative di esenzione e di abbattimento del valore venale;
- a seguito di relazione del Settore Pianificazione Urbanistica ed attività edilizia – servizio Urbanistica in data 14/05/2014, costituita da : *Relazione di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili redatta sulla scorta dei valori stabiliti con atto giuntale n. 227 del 19/04/2011, rivisitati alla luce degli indicati correttivi di abbattimento; planimetria degli ambiti interessati; Regolamento;* venivano confermati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45-XI del 20/06/2014, per gli anni successivi all'IMU e fino all'approvazione del nuovo aggiornamento, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ovvero fabbricabili situate sul territorio di questo Comune, come in precedenza fissati con deliberazione di G.C. n. 277 del 19/04/2011, ed approvata la relazione redatta dal Settore di pianificazione Urbanistica relativa alla determinazione del valore delle aree fabbricabili ed il relativo elaborato planimetrico di individuazione delle “ zone omogenee I.M.U. Aree Fabbricabili” ed il relativo Regolamento “I.M.U. Aree Fabbricabili”;
- con nota in data 21/07/2015, prot. n. 35680/D, reiterata con successiva in data 29/07/2015, prot. 36801/D, il Dirigente del Dipartimento Finanziario evidenziava che i correttivi introdotti e contenuti al punto a) della relazione allegata alla menzionata deliberazione di C.C. 45/14, risultano essere contrastanti con le disposizioni normative di definizione delle aree fabbricabili contenute nel D.L.

233/06 convertito nella legge 248/06 pur condividendo il principio che tale imposizione fiscale non può non riconoscere i diversi livelli di edificabilità delle aree e quindi del relativo correlato attuale valore venale, ritenendo indispensabile e necessario procedere ad una rimodulazione degli introdotti coefficienti di riduzione;

- le osservazioni e puntualizzazioni del Dirigente del Dipartimento finanziario venivano condivise dal competente Settore di Pianificazione Urbanistica che, con relazione in data 29/07/2015, confermava l'originario impianto della stessa apportando modifiche solo nella parte relativa ai criteri di individuazione dei coefficienti di abbattimento ciò in linea con rilievi ed i correttivi proposti dal Dipartimento Finanziario all'art. 11) del Regolamento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. Tali novazioni risultano meglio esplicitate nella Tabella allegata alla citata Relazione ;
- con successivo Deliberazione Commissariale n. 7 del 31/07/2015, assunta con i poteri del Consiglio veniva approvata la modifica alla relazione di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili allegata all'atto di C.C. n. 45-XI del 20/06/2014, nella parte riguardante i coefficienti di abbattimento da applicare al valore imponibile delle aree ciò in relazione alla effettiva capacità edificatoria delle stesse, nonché la planimetria degli ambiti interessati e l'emendamento dell'art. 11 - Coefficienti di Abbattimento- ;
- a seguito delle introdotte modifiche al sopracitato Regolamento, risultano pervenute richieste interpretative ed applicative sia da parte del Dipartimento finanziario e sia da parte dell'utenza circa la corretta applicazione della formula esemplificativa riportata al comma 2 dell'all'art. 10 che recita:
- " per la determinazione del valore venale da assumere per il calcolo dell'imposta si procede nel modo seguente:
- VVA = (SA moltiplicato VMQ moltiplicato KA) dove
- VVA = valore venale dell'area; SA = superficie dell'area; VMQ= valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea; KA = coefficiente di abbattimento."
- il successivo art. 11 rileva, in relazione alla capacità edificatoria un coefficiente di abbattimento KA espresso in percentuale del Valore Venale dell'area VVA e, quindi, di riduzione in termine percentuale del citato valore

Richiamate:

- la legge 5 maggio 2009 n. 42 "delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione";
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale";
- il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- il decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento "convertito in Legge 26 aprile 2012, n. 44;

Preso Atto che tali normative istituiscono, a decorrere dall'anno 2012, l'imposta municipale unica (I.M.U.), in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);

Richiamato in particolare, l'art. 5, comma 5 del decreto legislativo 504/1992 il quale dispone che per le aree fabbricabili, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio allo 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;

Preso atto della documentazione predisposta dal Settore Pianificazione Urbanistica ed Attività Edilizia -Servizio Urbanistica in sede di modifica del sopracitato Regolamento;

Ritenuto necessario, in considerazione della generica esplicitazione della procedura di calcolo e conseguentemente della non corretta applicazione da parte dell'utenza delle formule e descrizioni applicative contenute nel Regolamento "Aree Fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U.", approvato con deliberazione di C.C. n. 45 – XI del 20/06/2014, modificato con deliberazione Commissariale n. 7 del 31/07/2015, di dover necessariamente dare una lettura autentica al comma 2 dell'art. 10 del richiamato regolamento nel modo seguente:

*"2. Per la determinazione del valore venale da assumere per il calcolo dell'imposta si procede nel modo seguente: $VVA = SA$ moltiplicato VMQ abbattuto della percentuale KA da cui : $VVA = SA * (VMQ - KA)$ e dove VVA = valore venale dell'area; SA = superficie dell'area; VMQ = valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea; KA = coefficiente di abbattimento."*

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267 e ss.mm. (Testo Unico degli Enti Locali);

DELIBERA

1) Di confermare il disposto di cui all'art. 10 comma 2 del regolamento delle Aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. richiamato in premessa secondo la sottoriportata lettura autentica del citato articolato:

*"2. Per la determinazione del valore venale da assumere per il calcolo dell'imposta si procede nel modo seguente: $VVA = SA$ moltiplicato VMQ abbattuto della percentuale KA da cui : $VVA = SA * (VMQ - KA)$, dove VVA = valore venale dell'area; SA = superficie dell'area; VMQ = valore al metro quadro delle aree fabbricabili riferito alla specifica zona omogenea; KA = coefficiente di abbattimento"*

2) Di disporre che le sopra enunciata interpretazione autentica trova contestuale applicazione con i termini di decorrenza contenuti nell'atto Commissariale n. 7 del 31/07/2015 ovvero dal 01/01/2015;