

# COMUNE DI MANDELLO VITTA

Provincia di Novara

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

45

### **OGGETTO: Determinazione valori venali medi in comune commercio delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU)**

L'anno **duemiladiciannove**, addì **trenta**, del mese di **ottobre**, alle ore **17** e minuti **00**, nella sala riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero per oggi convocati a seduta segreta i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Pr.</b>	<b>As.</b>
<b>PATRIOLI PAOLO</b>	SINDACO	X	
<b>GOZZI MARIA ROSARIA</b>	VICESINDACO	X	
<b>GALLARINI PIERMARIO</b>	ASSESSORE	X	
		3	

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor **DR. AGOSTINO CARMENI** il quale prevede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor **PATRIOLI PAOLO** nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Oggetto: Determinazione valori venali medi in comune commercio delle aree ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'IMU (imposta municipale propria) di cui al D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, artt. 8 e 9, in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art. 13 D.L. 201/2011;

il comma 3 dell'art. 13 del citato D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D. Lgs. 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13.

Visto in particolare:

- il dettato dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504/92 che 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 al fine dell'edificazione, ai prezzi medi rilevati sui mercati e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 223/2006 convertito dalla Legge 248/2006, i quali sanciscono che "un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

Ritenuto che per dare certezza all'azione amministrativa del Comune, in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento, è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili.

Valutata l'opportunità di individuare i valori venali medi in comune commercio per le aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Mandello Vitta, sia per fornire un utile orientamento ai contribuenti, sia per evitare un defatigante contenzioso con i medesimi in merito alla determinazione del valore di mercato, il quale per sua natura può essere oggetto di interpretazioni divergenti.

Visto in particolare l'art. 13, il quale testualmente recita "La Giunta Comunale determina annualmente, per zone territoriali omogenee, il valore medio venale in comune commercio delle aree edificabili. La delibera ha effetto fino alla sua revoca, modificazione o integrazione.

Richiamata la deliberazione di giunta comunale n. 35 del 18/06/2014 ad oggetto "Determinazione valori venali medi in comune commercio delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

Ritenuto di confermare per l'anno 2020 il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU deliberate lo scorso anno ritenendole congrue rispetto ai valori di mercato;

Preso atto che i valori così determinati e confermati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma assumono carattere di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, e pertanto possono essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere valori di mercato superiori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, contratti preliminari di compravendita, ecc. nonché in presenza di elementi oggettivi diversi in grado di comprovare valori diversi da quelli utilizzati dal contribuente.

Specificato che con il presente atto deliberativo si intende stabilire il "minimo fiscale" al di sopra del quale l'Ente non intende esercitare il potere di accertamento del valore dei terreni edificabili dichiarato dai contribuenti, fermo restando l'obbligo per ogni contribuente di dichiarare " il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione", così come stabilito dall'art. 5 comma 5, del D. Lgs. n. 504/92;

Ritenuto altresì di conseguire ai soggetti interessati, in presenza di condizioni atte a limitare il valore venale di mercato delle aree di proprietà al di sotto del minimo fiscale previsto con il presente atto, la facoltà di richiedere all'Ente di provvedere alla redazione di specifica perizia di stima asseverata, con costi a carico del richiedente;

Rilevato che, in virtù del combinato disposto dell'art. 42, comma 2, lettera f) con l'art. 48 2° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 – TUEL, l'adozione del presente atto è di competenza della Giunta Comunale;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del TUEL D. Lgs. 267/2000, sono stati formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espressa dal responsabile del servizio tecnico-manutentivo;

Visto il parere favorevole sulla proposta di deliberazione espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli resi in forma palese dai presenti aventi diritto,

#### DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2020 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, deliberati per l'anno 2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 18/06/2014;
2. Di consentire la facoltà di richiedere perizia di stima asseverata, come meglio descritto in premessa,
3. Di determinare, esclusivamente ai fini orientativi dell'attività di accertamento dell'ufficio tributi i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili esistenti nel territorio del Comune di Mandello Vitta, fatta salva la possibilità che detti valori possano essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti, di natura pubblica o privata, dai quali si possano evincere i valori di mercato superiori, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

Terreni edificabili residenziali (aree di completamento di nuova edificazione di cui all'art.20 delle NTA del PRGC)	€ 30,00	Al mq.
Terreni edificabili a destinazione produttiva (aree per impianti produttivi, di cui all'art.30 delle NTA del PRGC)	€ 20,00	Al mq.

4. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e pe gli effetti dell'art. 134, 4° comma del TUEL D. Lgs. 267/00.

# COMUNE DI MANDELLO VITTA

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTO il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e servizi approvato con deliberazione G.C. n. 98 del 18-12-1998;

VISTO il Decreto del Sindaco in data 16-06-2009;

VISTO l'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/00 T.U.E.L.;

### **A T T E S T A**

La regolarità tecnica – contabile del provvedimento di cui all'oggetto.

Mandello Vitta,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TECNICO  
Arch. Valerio Allegra

**IL PRESIDENTE**  
(PATRIOLI PAOLO)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(DR. AGOSTINO CARMENI)

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.Lgs. 267/00)**

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi al partire dal 07/11/19  
Mandello Vitta, li 07/11/19

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(DR. AGOSTINO CARMENI)

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134 comma 3 D. Lgs. 267/00)**

Diventa esecutiva in data \_\_\_\_\_

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione.

Mandello Vitta, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(DR. AGOSTINO CARMENI)

È copia conforme all'originale.

Data 07/11/19

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Agostino Carmeni