



COMUNE DI LUCOLI

PROVINCIA DI L'AQUILA

COPIA di deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale

N. 26 del Reg. data 29-03-2018	OGGETTO: Determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria - anno 2018.
--------------------------------------	--

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventinove** del mese di **marzo** alle ore **12:00**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, con l'assistenza del Segretario Comunale dr.ssa Maria Elena Buemi,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Presidente della Repubblica in data 31 luglio 2017

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”*;



COMUNE DI LUCOLI

PROVINCIA DI L'AQUILA

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 2018, 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. 18 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 in data 21.07.2014, 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;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista l'allegato prospetto predisposto dal Responsabile dell'Ufficio tecnico, con il quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2018;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

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



COMUNE DI LUCOLI

PROVINCIA DI L'AQUILA

DELIBERA

per i motivi premessi in narrativa che qui si intendono materialmente riportati quale parte integrante

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 2018, così come risultano dall'allegato prospetto che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **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;
3. **di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
4. **di dichiarare** la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI LUCOLI

PROVINCIA DI L'AQUILA

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

Il Commissario straordinario
F.to Dr.ssa Maria Cristina Di Stefano



Il Segretario Comunale
F.to Dr.ssa Maria Elena Buemi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi sul sito istituzionale di questo Ente – www.comune.lucoli.aq.it - (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Lucoli,

16 APR. 2018



F.to Il Responsabile delle Pubblicazioni
Maria Elena Camorchia

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000, comma 4;
- è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla loro pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000, comma 3.

Lucoli,

12.9 MAR. 2018



Il Segretario Comunale
F.to Maria Elena Buemi

Ai sensi dell'articolo 18 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445

SI CERTIFICA

Che la presente copia è conforme all'atto originale esistente presso questo ufficio.

Lucoli,

12.9 MAR. 2018



Il Segretario Comunale
Dr.ssa Maria Elena Buemi