



COPIA

Deliberazione n° 67

Comune di Osio Sotto
Provincia di Bergamo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

Oggetto: Determinazione della procedura di individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI)

L'anno 2016, il giorno ventisette, del mese di aprile, alle ore 16.00, nella sala adunanze.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

			Presenti	Assenti
1	MUSITELLI EDOARDO	Sindaco	X	
2	PAGANINI FABIO	Vice Sindaco	X	
3	ARICI CLAUDIO	Assessore		X
4	QUARTI CORRADO	Assessore	X	
5	RAIMONDI NADIA	Assessore	X	
6	BERTOLOTI ALESSANDRA	Assessore	X	

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott. GALLUZZO GERLANDO il quale cura la redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MUSITELLI EDOARDO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Effettuato il prescritto "Controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile", ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 T.U. 267/2000, attraverso l'acquisizione dei "Pareri di regolarità tecnica e contabile", espressi dai Responsabili di Area, ai sensi dell'art. 49 T.U. 267/00, così come sostituito dall'art. 3 comma 1 let. b, DL 174/2012 conv. in L. 213/2012 e dell'art. 151 comma 4 T.U. 267/00, come da nota inserita nella presente deliberazione;

SU PROPOSTA dell'Assessore al Bilancio Alessandra Bertolotti e del Sindaco;

EFFETTUATO il prescritto "Controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile", ai sensi dell'art.147 bis, comma 1 T.U. 267/2000, attraverso l'acquisizione dei "Pareri di regolarità tecnica e contabile", espressi dai Responsabili di Area, ai sensi dell'art. 49 T.U. 267/00, così come sostituito dall'art. 3 comma 1 let. b, DL 174/2012 conv. in L. 213/2012 e dell'art. 151 comma 4 T.U. 267/00, come da nota inserita nella presente deliberazione;

La Giunta Comunale

VISTI gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, nonché l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 (L. 214/2011) e smi, con i quali è stata istituita e disciplinata l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATI in particolare i contenuti di cui al comma 3 del citato art. 13, in base al quale: *"La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo"*;

RICHIAMATO quindi l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 e s.m.i., che testualmente cita : *"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"*;

VISTO l'articolo 36, comma 2 del DL 4 luglio 2006 n. 223, con il quale viene 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"*;

DATO ATTO che, a norma dell'art. 1, comma 707 lettera a) della Legge di stabilità per l'anno 2014 (L. 147/2013), l'imposta municipale propria (IMU) cessa di essere applicata in forma sperimentale;

VISTO l'art. 1 comma 639 della citata L. 14/2013 e smi, istitutivo dell'imposta unica comunale (IUC), costituita dall'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e da una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

RILEVATO altresì che, in base al successivo comma 675, la base imponibile del tributo per i servizi indivisibili è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del DL 201/2011 e smi;

VISTO l'articolo 6, comma 7 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 08.09.2014 con cui viene stabilito che *".....omissis..... al fine di agevolare ed orientare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte del servizio tributi, la Giunta comunale, con propria deliberazione, può individuare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi di mercato attribuibili alle aree edificabili ubicate nel territorio del comune. I valori eventualmente individuati dal Comune in attuazione del comma 7 costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo. Pertanto l'individuazione del corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute costituisce in ogni caso obbligo del contribuente"*;

DATO ATTO che altresì le *"Linee guida"* del *"Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria"* pubblicate sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze hanno previsto la facoltà da parte dei Comuni di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU e che *"tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta"*;

RAVVISATO quanto affermato dalla Corte di Cassazione con l'Ordinanza n. 13105/2012, in particolare la previsione secondo cui *"non può ritenersi escluso, (omissis), che la Giunta possa commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna)"*;

RITENUTO di determinare i valori di riferimento individuati dal Comune per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI per le aree edificabili, tenuto conto delle attuali norme tecniche di attuazione del PGT vigente, e dell'andamento dei valori di mercato degli immobili;

DATO ATTO altresì che:

- il Comune di Osio Sotto è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), ratificato con Deliberazione n. 42 del 12.09.2009;
- con delibera n. 8 del 10.04.2014 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio;

CONSIDERATO che il PGT costituisce il quadro di riferimento per la dislocazione e la determinazione della potenzialità edificatoria delle aree del Comune;

RILEVATA quindi l'esigenza di provvedere alla determinazione del valore indicativo di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU e TASI, graduando gli importi secondo gli elementi direttamente incidenti sul valore venale in comune commercio delle varie aree edificabili identificate come tali dal PGT;

VISTA e recepita la Relazione tecnica redatta a cura dello Studio Delfino & Partners SpA, in esito all'incarico a tal fine conferito con determinazione R.A. n. 886/2014, predisposta sulla base della situazione urbanistica del territorio comunale ed allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

RILEVATA l'opportuna ed esaustiva formulazione della Relazione, per modalità e contenuti, e la congruenza del metodo di calcolo ivi elaborato con i principi di equità impositiva;

RILEVATO altresì che i valori di riferimento in approvazione e gli inerenti indici di graduazione costituiscono, alla luce della normativa e della disciplina regolamentare vigenti, opportuno strumento di "orientamento" del contribuente nella fase del versamento in autoliquidazione, nonché di supporto all'Ente nell'attività di accertamento, *fermo restando che costituisce in ogni caso obbligo del contribuente medesimo l'individuazione del corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute (art. 6 comma 7 del Reg.IMU e linee Guida MEF)*;

EVIDENZIATO pertanto che i valori di riferimento determinati dal Comune ed approvati con la presente deliberazione, di cui l'allegato costituisce parte integrante e sostanziale, con efficacia per l'anno 2016 e sino a diverse formali determinazioni, non costituiscono autolimitazione del potere di accertamento (*linee Guida MEF*);

RICHIAMATO il già citato D.Lgs. n. 32/2001, recante disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti a norma dell'art. 16 della Legge 212/2000, c.d. "Statuto del contribuente";

AI SENSI dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

CON VOTAZIONE unanime espressa a norma di legge,

d e l i b e r a

- DI DETERMINARE, nel richiamo espresso della normativa, degli atti e delle motivazioni e valutazioni di cui alla premessa, che costituisce parte integrante della presente, I VALORI INDICATIVI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI PER L'ANNO 2016 e sino a diverse formali determinazioni, da determinarsi mediante l'applicazione del metodo previsto nella Relazione tecnica parimenti allegata alla presente deliberazione quale parte integrante ed inscindibile della stessa;
 - DI STABILIRE che i valori individuati mediante la procedura di cui al punto precedente costituiscono punto di riferimento per il Servizio Tributi ed Entrate allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente, secondo la normativa vigente in materia tributaria per IMU e TASI, non potendo gli stessi rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile, stante la necessità di verifica, in fase accertativa e per ogni specifica area oggetto di controllo, di tutti gli elementi che possano incidere sull'inerente valore venale in comune commercio;
 - DI SPECIFICARE che, nel caso in cui il soggetto passivo ritenga che il valore dell'immobile sia inferiore a quello tabellare, lo stesso contribuente possa presentare una perizia di stima asseverata a sostegno del diverso valore proposto, che sarà in ogni caso sottoposto a verifica di congruità da parte dei servizi comunali competenti;
 - DI DICHIARARE, con espresso voto unanime, immediatamente esecutiva la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, c.4, del D.Lgs 267/2000, al fine di consentirne l'immediata operatività e diffusione sul sito web istituzionale ed in ogni altra forma ritenuta opportuna, quale strumento di opportuno orientamento del contribuente in considerazione della prossima scadenza del versamento in acconto 2016 dei tributi IMU e TASI.
-

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Fto MUSITELLI EDOARDO

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Dott. GALLUZZO GERLANDO

PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene oggi pubblicata all'albo pretorio per rimanervi quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, N° 267;

Osio Sotto, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Dott. GALLUZZO GERLANDO

COMUNICAZIONE

La presente deliberazione viene trasmessa in elenco in data odierna ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, N° 267.

Osio Sotto, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Dott. GALLUZZO GERLANDO

ESECUTIVITÀ

Si attesta e certifica che la presente deliberazione, è :

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
- è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

Osio Sotto, lì

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Dott. GALLUZZO GERLANDO

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

Visto: Il Sindaco

IL SEGRETARIO GENERALE
GALLUZZO GERLANDO