



# COMUNE DI MONTECICCARDO

(Provincia di Pesaro e Urbino)

## DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO

-----  
N. 13 | Oggetto: VALORI AREE FABBRICABILI ESERCIZIO 2020 AI FINI  
| DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA  
Data | IMU. APPROVAZIONE.  
05-03-20

L'anno duemilaventi, il giorno cinque del mese di marzo alle ore 08:30, il Commissario Prefettizio con la partecipazione del SEGRETARIO COMUNALE CANCELLIERI MICHELE, anche con funzioni di verbalizzante.

### IL COMMISSARIO DI GIUNTA

**RICHIAMATO** l'art.13 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, dell'Imposta Municipale Propria (IMU) oltre alle norme contenute negli artt. 8 e 9 del D.Lgs 23/2011 in quanto compatibili;

**CONSIDERATO** che a norma del richiamato art.13 del D.L. n. 201/2011 il presupposto per l'applicazione della nuova imposta è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili e che, per quanto concerne le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, secondo quanto previsto dall'art.5 del D. Lgs 504/92 e successive modificazioni, 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** il D.L. 223/2006, convertito con modificazione nella L. 248/2006, ed in particolare l'art.36, comma 2 che ha fornito interpretazione autentica dell'art.2, comma 1, lettera b) del D.Lgs 504/92 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa e consolidata giurisprudenza in materia;

**RILEVATO** la difficoltà dei contribuenti nella determinazione della predetta base imponibile, tenuto conto che "il valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori di mercato;

**RITENUTO** pertanto opportuno provvedere alla determinazione dei valori allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e di fornire al contribuente un valore predeterminato per il calcolo dell'imposta ed al funzionario responsabile dell'IMU strumenti atti ad agevolarlo nell'esercizio della propria attività;

**CONSIDERATO** che per le aree classificate come edificabili dai vigenti piani urbanistici il valore è determinato dalla comparazione delle stime di mercato per cespiti analoghi per natura e caratteristiche;

**RAVVISATA** l'opportunità ai fini della valutazione e della determinazione del valore delle aree edificabili di assumere a riferimento i valori di mercato dagli agenti immobiliari accreditati, dalle verifiche con i professionisti locali, dalle indagini sui valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, nonché perizie reperite online sulle A.P.E. immobiliari del tribunale oltre che dagli atti di compravendita, offrendo un'analisi aggiornata della situazione di mercato;

- PRECISATO** che il Comune ha approvato il Piano Regolatore generale P.R.G.:
- con delibera di C.C. n.79 del 27.11.1998 e approvato definitivamente dalla Provincia di Pesaro Urbino con deliberazione di G.P. n.37 del 09.02.1999 ai sensi della legge regionale n.34/92 art.28;
  - il P.R.G. **vigente**, trasposto dal formato cartaceo al formato elettronico digitalizzato e le sue varianti parziali susseguitesì, approvato con Delibera di C.C. n. 65 del 27.11.2007;
  - la variante parziale al P.R.G. per l'azzonamento di Villa Betti, vigente con Delibera di C.C. n. 3 del 01.02.2011
  - VISTA la variante al P.R.G. comunale per la zona Capoluogo e M.Gaudio divenuta esecutiva e vigente con delibera di c.c. n.43 del 26.09.2012;
  - Vista la variante novembre 2013 al PRG vigente adottata con atto di c.c. n.62 del 13.11.2014;
  - Vista la variante parziale al P.R.G. comunale approvata definitivamente con Delibera di C.C. n. 2 del 27.03.2017;

**VISTO** l'art.52 del Decreto Legislativo n. 446/1997 che prevede per i Comuni la possibilità di disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, stabilendo che per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti;

**CONSIDERATO** che le linee guida definite dal Dipartimento delle Finanze per la predisposizione delle delibere e dei regolamenti concernenti le entrate tributarie locali riconosce espressamente la possibilità per i comuni in forza della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs 446/97 la possibilità di stabilire dei valori di riferimento ai fini del versamento dell'imposta; tali valori non sono vincolanti, ma possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta;

**CONSIDERATO** che il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), definisce all'art.2 i criteri per l'individuazione delle aree fabbricabili e all'art. 3 la base imponibile delle aree edificabili che si riportano di seguito:

#### **Art. 2 – Criteri di individuazione delle aree fabbricabili**

1. La definizione di area edificabile di cui al comma 1, lett.b) desumibile dall'articolo 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e sue successive modificazione ed integrazioni, è applicabile a qualsiasi terreno che sia suscettibile di utilizzazione edificatoria sulla base degli strumenti urbanistici vigenti per l'anno di imposizione.

2. Ai fini della presente imposta, a norma dell'art.36, comma 2 del Decreto legge 223/2006, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo. L'assenza di un

piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile.

3. Qualora le norme urbanistiche ne consentano il recupero, sono oggetto di imposta come aree fabbricabili, i fabbricati iscritti (o iscrivibili) in catasto quali "edifici collabenti", sprovvisti di rendita catastale (categoria catastale F2) con applicazione agli stessi delle disposizioni di cui ai commi precedenti; sono altresì oggetto di imposta come aree fabbricabili per il potenziale edificatorio che esprimono, gli edifici in corso di costruzione o in corso di definizione sprovvisti di rendita catastale (categorie F/3 e F/4);

### **Art. 3 – Base imponibile**

1. 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, come stabilito nell'art.5, comma 5 del D.Lgs 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera di Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulta dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi delle disposizioni precedenti, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo. Nel caso in cui il contribuente abbia definito a qualsiasi titolo ai fini fiscali il valore dell'area in misura superiore a quello predeterminato dal Comune si fa luogo ad accertamento di tale maggior valore. Se la valutazione utilizzata dal contribuente in sede di dichiarazione e versamento è invece inferiore ai valori determinati dal Comune, l'ufficio potrà tener conto degli adeguati elementi probatori attestanti il minor valore.

4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area , di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457 (testo ripreso dal D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 art.3, comma1 lett. c) d) ed f)), la base imponibile è costituita dal valore dell'area , la quale è considerate fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2, comma 1, lett. b) del D. Lgs 504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato, qualora antecedente a tale data , così come stabilito nell'art.5, comma 6 del D. Lgs 504/1992.

5. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di utilizzo se precedente. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ridotta

allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita, è soggetta ad imposizione come area fabbricabile.

**CONSIDERATO** che la determinazione dei valori minimi delle aree è necessaria ai fini dei controlli e delle verifiche dell'imposta municipale propria e delle conseguenti liquidazioni di imposta, alla stessa stregua di quanto avvenuto negli anni precedenti nelle applicazioni dell'I.C.I.;

**RITENUTO** infine corretto utilizzare, per la definizione del valore delle aree edificabili, la Superficie Fondiaria anziché la Superficie Territoriale per tutti quei piani di lottizzazione approvati con Delibera di consiglio Comunale e per i quali è già stato rilasciato Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione;

**PRECISATO** che per i piani di lottizzazione, di cui al precedente punto, i valori riportati nelle tabelle allegate 1 e 2, sono da utilizzare solamente sulla Superficie Fondiaria, escludendo pertanto strade, marciapiedi, parcheggi e verde pubblico di lottizzazione;

**RICHIAMATE** le precedenti delibere di approvazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI/IMU:

- Valore IMU ANNO 2012 delibera di G.C. n. 46/2012
- Valore IMU ANNO 2013 delibera di G.C. n. 69/2013
- Valore IMU ANNO 2014 delibera di G.C. n. 57/2014
- Valore IMU ANNO 2015 delibera di G.C. n. 62/2015
- Valore IMU ANNO 2016 delibera di G.C. n. 30/2016
- Valore IMU ANNO 2017 delibera di G.C. n.1 8/2017
- Valore IMU ANNO 2018 delibera di G.C. n. 10/2018
- Valore IMU ANNO 2019 delibera di G.C. n. 110/2019

**CONSIDERATO** che nell'anno 2019 le condizioni economiche del mercato immobiliare non hanno registrato un aumento dei prezzi di compravendita degli immobili;

**EVIDENZIATO CHE** la delibera di Giunta Comunale n. 46 del 20.11.2013 ad oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI "IMU" - ANNO 2012 è stato definito con un attenta analisi dei valori di mercato e sulla base di valori OMI della Agenzia delle Entrate;

**VALUTATO** che dalla fine del 2012 ad oggi non ci sono state variazioni significative di valore sensibili nel territorio comunale di Monteciccardo, si ritiene pertanto di confermare sia l'istruttoria che i conseguenti valori del 2012 anche per il 2020;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

Con i poteri della Giunta comunale di cui all'art. 48 TUEL conferiti con decreto del Prefetto della Provincia di Pesaro e Urbino del 27-05-2019;

## **PROPONE**

1) di confermare per l'anno 2020 i valori delle aree edificabili ai fini

dell'applicazione dell'IMU già espressi nella delibera di Giunta Comunale n. 46 del 20.11.2012, e confermati con atti di G.C. N.69/2013, n.57/2014, n. 62/2015, n.30/2016, n.20/2017, n.10/2018 e n. 110/2019 valori che sono riportati nelle tabelle allegate 1 e 2, quali parte integranti e sostanziali della presente deliberazione;

- 2) di precisare che i valori definiti al punto 1) del presente atto deliberativo:
  - a) hanno vigore dal 01.01.2020 e per le annualità successive fino a che l'ufficio tributi e ufficio urbanistica, nella loro costante attività di monitoraggio delle compravendite, non ravvisino elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento;
  - b) hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art.5, D.Lgs 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
- 3) di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento effettuando la pubblicazione sulle pagine Web dell'Amministrazione comunale a ciò dedicate, consentendone lo scarico del file;

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

VISTA la proposta di deliberazione;

VISTI i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

**PARERI RILASCIATI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 267/2000**

=====

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Visto si esprime parere FAVOREVOLE

..... IL RESPONSABILE DEL  
..... SERVIZIO INTERESSATO  
F.to Girotto Dante Maria  
Li, 04/03/2020

=====

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Visto si esprime parere FAVOREVOLE

..... IL RESPONSABILE DEL  
..... SERVIZIO INTERESSATO  
F.to Girotto Dante Maria  
Li, 04/03/2020

=====

D E L I B E R A

- di approvare integralmente la proposta di deliberazione sopra trascritta;

- Inoltre, ravvisata l'urgenza, DICHIARA il presente atto IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Del che si è redatto il presente verbale, così sottoscritto:

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO**  
F.to PANE SABRINA

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to CANCELLIERI MICHELE

=====

Il presente documento informatico, è copia conforme all'originale in formato analogico (art. 22 comma 1 e comma 3 del D.lgs. 82/2005 e art.18 del D.P.R. 445/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to CANCELLIERI MICHELE