COMUNE DI JOPPOLO

(PROVINCIA DI VIBO VALENTIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

☐ORIGINALE ☒COPIA

N. 06 del Reg. **Data 18.03.2024**	**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESE NELLO STRUMENTO URBANISTICO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ANNO 2024.**

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** addì **DICIOTTO,** del mese di **MARZO,** alle ore **09,11,** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocato in **ORDINARIA** con appositi avvisi, si è riunito, in **PRIMA CONVOCAZIONE**, il Consiglio Comunale nelle seguenti persone risultanti ad appello nominale:

COGNOME/NOME CONSIGLIERE	PRESENTE	ASSENTE
1. DATO Giuseppe	x	
2. VENTRICE Guido	x	
3. SICLARI Stefano	x	
4. FURCI Francesco	in videoconferenza	
5. COMERCI Alessandro		x
6. BURZI' Salvatore	x	
7. VENTRICE Domenica	x	
8. BURZI' Giovanni	x	
9. MANGIALARDO Valerio	x	
10. ZAPPIA Biagio	x	
11. MESSINA Francesco		x

Consiglieri Assegnati n. 11; In carica n. 11; Presenti n. 09; Assenti: n. 02

Partecipa il Segretario Comunale Dott. ssa Francesca MASSARA

Presiede il Consigliere Sig. Giovanni **BURZI'**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio che, verificata la sussistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

Il Presidente introducendo l'argomento in oggetto, invita i Consiglieri comunali ad intervenire.

Il Consigliere Mangialardo contesta che il Comune di Ioppolo non ha più i valori del 2018 perché, dopo l'alluvione, i terreni hanno perso valore, cioè dal punto di vista del mercato non hanno lo stesso valore, oltre al fatto che ad oggi, con lo strumento urbanistico vigente, sono pressoché assenti aree edificabili.

Il Consigliere Ventrice G. rileva che la relazione del responsabile del servizio tecnico indica i valori di mercato delle varie aree senza considerare che è decaduto il piano regolatore generale e senza tenere in conto le procedure adottate a novembre, inserendo aree C che non esistono più. Evidenzia che bisogna soffermarsi solo sulle aree edificabili.

Il Sindaco replica che non si possono abbassare le tariffe perché l'ente è in dissesto, che è stato approvato il regolamento operativo (RO) e che si darà incarico ad un tecnico.

Il consigliere Ventrice G. ribadisce che nelle aree C non si paga.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera, di seguito, in corsivo, testualmente riportata:

"IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Nominato con Decreto n. 03 del 10/01/2024

***RICHIAMATA** la delibera di Consiglio Comunale n.23 del_20.10.2020 avente per oggetto:*

"Approvazione regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria (I.M.U.)" da cui si evince che: "Con proprie deliberazioni, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, sulla scorta di una relazione tecnica di stima. I valori sono individuati al mero scopo di orientare i contribuenti per il versamento dell'imposta e indirizzare l'attività di controllo degli uffici,e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente.

In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

Detti valori costituiscono riferimento per l'anno d'imposta in cui vengono adottati e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi.";

RICHIAMATI:

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che "Per area fabbricabile si intende 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all' allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1,lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato";
***CHE** l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che "un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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";*

***-CHE** l'art.13, c. 3, del D.L. n. 201 del 6.12.2011, convertito in legge n. 214 del 22.12.2011 sancisce che "la base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5, commi 1,3,5, e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e dei commi 4 e 5 del presente articolo";*

***-CHE** occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini I.M.U. in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale dell'ufficio tributi per espletare le dovute verifiche per applicare le tariffe;*

*- **CHE** i valori indicati in delibera svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali;*

***-CONSIDERATO** che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva – un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n.21154/2016, Cass. n. 15461/2010);*

***-VISTA** la relazione redatta dall'ufficio tecnico comunale avente per oggetto "Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU" con allegata la "Tabella riassuntiva dei valori ai fini IMU" nella quale è evidenziata la tabella con i valori delle aree fabbricabili suddivise per zone omogenee;*

***CHE** i valori delle aree edificabili riportati nella relazione tecnica nell'allegato "A" scaturiscono dai valori medi di mercato ricavati dagli atti di rogito e ricerca di mercato;*

*- **VISTO** che l'art. 151 comma 1 del TUEL stabilisce che i Comuni deliberano il bilancio di previsione finanziario entro il 31 dicembre di ogni anno;*
***-VISTO** l'art. 1, comma 169 della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), che testualmente recita:*

«Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione.

***-VISTO** che il comma 444, dell'art. 13, della Legge 24.12.2012, n. 228, stabilisce che i comuni possono modificare*

le tariffe e le aliquote dei tributi locali anche in sede di provvedimento di salvaguardia degli equilibri di Bilancio

di cui all'art. 193, comma 3, del T.U.E.L., qualora si renda necessario per il finanziamento dello squilibrio finanziario dichiarato in tale sede;

***-VISTO** che non è dovuta l'IMU sui terreni agricoli;*

*-**RITENUTO** dovere determinare per l'anno 2024 i valori delle aree edificabili ricomprese nello strumento urbanistico vigente ai fini dell'imposta municipale unica (IMU) per poter conseguire il pareggio di bilancio di previsione anno 2024 e pluriennale 2025/2026;*

*-**CHE** i valori delle aree edificabili risultano dalla tabella che si allega alla presente delibera sotto la lettera "A" per farne parte integrante sostanziale;*

*-**ACQUISITI** i pareri favorevoli del responsabile dell'ufficio tecnico e dell'ufficio finanziario, di cui all'art. 49 e del 147 bis del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;*

*-**VISTO** il D.Lgs.18 agosto 2000, n°267 e s.m.i.;*

*-**VISTA** la legge n. 160/2019 (legge di stabilità 2020) che ha istituito la nuova IMU*

*-**VISTO** lo Statuto Comunale; ;*

*-**VISTO** il regolamento comunale di contabilità;*

*-**VISTA** la legge di Bilancio 2023;*

*-**VISTO** il regolamento imu in vigore;*

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE

-Per i motivi di cui in premessa, che qui si intendono regolarmente riportati e trascritti:

*-**DI DETERMINARE**, per l'anno 2024, i valori minimi unitari delle aree edificabili ricomprese nello strumento urbanistico vigente;*

*-**CHE** i sopracitati valori ai fini imu vanno in vigore dall'1/1/2024 e sono riportati nella relazione tecnica allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;*

*-**DI TRASMETTERE** copia della presente al Responsabile del Servizio Tributi per l'adozione dei successivi provvedimenti ai fini dell'accertamento dell'IMU;*

*-**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.*

Joppolo 11/03/2024

Il Responsabile UTC

F.to Ing. Pasquale Ferrazzo"

RITENUTA la medesima meritevole di integrale approvazione;
VISTA la relazione tecnica allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A);

ACQUISITI i pareri di cui agli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. che si allegano al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale, sotto la lettera B);

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
VISTO il vigente Statuto comunale;

Con voti Favorevoli n 6; Contrari 1(Ventrice G.); Astenuti 2(Mangialardo, Zappia); espressi per alzata di mano su n. 09 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

DI APPROVARE la su estesa proposta di delibera

Di seguito;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTA, su proposta del Servizio interessato, l'urgenza di provvedere in merito, con voti favorevoli n.6 Contrari 1(Ventrice G.); Astenuti n. 2(Mangialardo, Zappia); espressi per alzata di mano su n. 09Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art 134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
F.to Sig. Giovanni Burzì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Francesca MASSARA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su attestazione del Responsabile della pubblicazione dell'atto,

CERTIFICA

che la presente deliberazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 32 comma 1 della Legge 18.06.2009 n. 69 e s.m.i. e dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i. viene pubblicata in data odierna all''Albo Pretorio on line del Comune (www.comune.joppolo.vv.it) e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi).

Il Responsabile della pubblicazione dell'atto
F.to Avv. Giusi RESTUCCIA

Dalla Residenza Comunale, lì 19.04.2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Francesca MASSARA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

☐ è divenuta esecutiva il ……..., decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

Dalla Residenza Comunale, lì 19.04.2024

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Francesca MASSARA