



COMUNE DI FRATTA TODINA
Provincia di Perugia

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 18 del 17-03-2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – ANNO 2021

L'anno **duemilaventuno** il giorno **diciassette** del mese di **Marzo** alle ore **20:16**, nella Residenza Comunale, convocata nei modi li legge, ha avuto inizio la seduta di Giunta Comunale in modalità video chiamata WhatsApp in collegamento con il Sindaco, Giovanni Primiera e Vania Biscotti, come da Decreto Sindacale n. 4 del 07-04-2020, per deliberare sulle proposte all'ordine del giorno.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	COATA GIANLUCA	SINDACO	Presente
2	BISCOTTI VANIA	ASSESSORE	Presente
3	PRIMIERA GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 0

Assume la presidenza GIANLUCA COATA in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Dott.ssa CINZIA STEFANANGELI.

Il Sindaco, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che sulla proposta della presente deliberazione:

-il responsabile dell'area tecnica, per quanto concerne la regolarità tecnica;

-il responsabile dell'area finanziaria, per quanto concerne la regolarità contabile; ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 hanno espresso parere favorevole;

PREMESSO che:

- i commi da 738 a 783 dell'articolo unico della legge 27 dicembre 2019, n. 160, istituiscono, a far data dal 01/01/2020, la c.d. nuova IMU, inglobando le previsioni della TASI, abrogata dall'art. 1, comma 738, della richiamata Legge n. 160/2019;
- i presupposti, della nuova IMU, sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo del possesso di immobili;
- ai sensi dell'art. 1, comma 742, il Comune è soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU;
- l'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160 del 27/12/2019 definisce l'area edificabile "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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e 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. 1 comma 746 della Legge n. 160 del 27/12/2019 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili "*.....e' costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 è comunque utilizzato*"
- sulla base di quanto sopra, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali rideterminati 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;
- con l'art. 52 D.Lgs 446/1997 è stata disciplinata la potestà regolamentare degli enti locali in materia di entrate, anche tributarie, potestà poi confermata con l'art. 14, c. 6 D.Lgs. 23/2011, e con l'art. 13, comma 13, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

RITENUTO che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, risulti opportuno determinare periodicamente, il valore delle aree fabbricabili, considerando la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche site nel territorio comunale;

CONSTATATO che la determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, tanto che in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area fabbricabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata, tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

ATTESO che, allo scopo di determinare il valore delle aree fabbricabili, si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO che con delibera del Consiglio comunale n° 15 del 30/03/2017 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale, Parte operativa, efficace dal 23/01/2018, che prevede per le aree di espansione residenziali indici di edificazione inferiori a quelli del precedente P.R.G., nonché ha modificato l'indice di edificabilità di tutte le zonizzazioni, precedentemente rapportati al metro cubo (mc) ora rapportati alla Superficie utile coperta S.U.C.

RICHIAMATA la deliberazione di G.C. n. 19 del 14/04/2020, con la quale sono stati determinati i valori delle aree edificabili ai fini I.M.U., per l'anno 2020, in base all'indice di edificabilità stabilita nel nuovo PRG, sulla base della Superficie Utile Coperta, come già ha previsto da Comuni limitrofi;

VISTA la proposta dell'Ufficio Urbanistica in data 10/03/2021, con la quale propone di riconfermare anche per l'anno corrente i valori attribuiti nell'anno 2020, in quanto le condizioni urbanistiche e di mercato non hanno subito mutamenti tali da incidere significativamente sui valori già approvati, anzi l'attività edilizia per nuove edificazioni è inesistente;

RICHIAMATO inoltre l'art. 1, comma 169, della Legge 296/06 il quale stabilisce che 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. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

VISTA la Legge Dicembre 2020, n.178, (Legge di Bilancio 2021), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020 che ha differito al 31 gennaio 2021 il termine per l'approvazione da parte degli Enti Locali del bilancio di previsione 2021/2023;

VISTO il DECRETO 13 gennaio 2021, pubblicato in GU Serie Generale n.13 del 18-01-2021 che differisce ulteriormente il termine per l'approvazione da parte degli Enti Locali del bilancio di previsione 2021/2023 degli enti locali dal 31 gennaio 2021 al 31 marzo 2021;

VISTO il Bilancio di Previsione 2020 - 2022, approvato con delibera di C.C. n. 13 del 06/05/2020;

VISTI:

- la legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- il regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate;
- l'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;
- il nuovo Piano Regolatore Generale e le modifiche apportate;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni;

All'unanimità dei voti legalmente espressi,

DELIBERA

1. **DI DETERMINARE**, per l'anno 2021, i valori minimi venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale, giusta proposta dell'Ufficio tecnico comunale, ai fini dell'applicazione della nuova IMU, come segue:

Deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 17-03-2021 - Comune di Fratta Todina

ZONE TERRITORIALI	VALORE	VALORE
	al MQ. di SUC AREA URBANIZZATA	al MQ. di SUC AREA NON URBANIZZATA
T.M.R. B.D. (ex zone B 1,0, 1,3)	57,00	---
T.M.R. M.D. (ex zone B 1,7)	57,00	---
T.M.R. M-A. D. (ex zone B 2,5)	57,00	---
Ambiti att.ne indiretta insed.ti residenziali (ex Zone C) Indice utilizz.ne terr. 0,14 mq/mq	57,00	42,00
Aree per verde e servizi pubb.ci ecc.. "Vn" Indice util.ne terr. 0,07 mq/mq	36,00	21,00
	VALORE al mq di superficie dell'area AREA URBANIZZATA	VALORE al mq di superficie dell'area AREA NON URBANIZZATA
Ambiti att.ne indiretta per attività (ex zone D 1)	21,17	10,85
Tessuti recenti a prev.te manten.to per attività (ex Zone D 2)	21,17	10,85
PIP	21,17	10,85
PEEP 1,3	25,84	15,44
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone R 2	---	11,75
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone C 0,5	25,18	11,75
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone C 0,8	25,18	11,75
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone C 0,9	25,18	11,75
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone C 1,0	25,18	11,75
Aree a disciplina particolareggiata		

pregressa ex Zone C 1,3	25,84	15,44
Aree a disciplina particolareggiata pregressa ex Zone C 1,7	33,57	20,14

2. **DI ATTRIBUIRE** alle aree destinate ad utilizzazione edificatoria ai sensi dell'art. 1, comma 746, della Legge 160/2019 per gli immobili rientranti nelle categorie "A", "C" e "D", i seguenti valori indicativi:

Immobili di categoria "A" e "C"	Euro 25,00
Immobili di categoria "D"	Euro 21,00

3. **DI DARE ATTO** che la determinazione dei valori minimi da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, tanto che in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area fabbricabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata, tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

4. **DI DICHIARARE**, stante l'urgenza, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Fratta Todina, 10-03-2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA
SILVIA PISCINI

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile sulla presente proposta in ordine alla regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Fratta Todina, 12-03-2021

IL RESPONSABILE AREA CONTABILE
DOTT.SSA MARIA RITA PEZZANERA

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
GIANLUCA COATA

Il Segretario Comunale
Dott.ssa CINZIA STEFANANGELI