



## COMUNE DI SAN FERDINANDO

*Città Metropolitana di Reggio Calabria*

\*\*\*\*\*

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

*N.05 del 20.05.2021*

**Oggetto: Imposta Municipale Propria (IMU) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2021.**

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, il giorno **VENTI** del mese di **MAGGIO** alle ore **18:10**, nella sala consiliare del Comune, convocata nei modi di legge e nei termini di legge, si è legalmente riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei sottoindicati signori:

N.	Cognome e Nome	Presenti
1	TRIPODI ANDREA	SI
2	LOIACONO IRMA	NO
3	GAETANO GIANLUCA	SI
4	BONASERA SALVATORE	SI
5	PAPARATTO VITTORIO EMANUELE	SI
6	D'AGOSTINO ROSA	SI
7	STUCCI ALEX	SI
8	DI TOMMASO ANTONIO	NO
9	MUMOLI SABATINO	SI
10	OLIVA MICHELE	SI
11	GAUDIOSO ANTONIO	SI
12	VARRA' MICHELE	NO
13	COSTA SALVATORE	SI

Presiede il Prof. Andrea Tripodi, nella sua qualità di Sindaco - Presidente;

Partecipa alla seduta il Dott.ssa Maria Alati, Segretario comunale, anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, essendo presenti n. 10 consiglieri su n. 13 consiglieri in carica, dichiara aperta la discussione in merito all'argomento in oggetto, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione da parte:

del Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

del Responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile,

è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### *Premesso che:*

- con decreto legislativo 14/03/2011 n. 23 – “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” – è stata istituita l’Imposta Municipale Propria (IMU) in sostituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- con D.L. 06.12.2011 n. 201 (legge di conversione n. 214 del 22.12.2011) articolo 13 è stata disposta l’anticipazione sperimentale dell’IMU dall’anno 2012 e fino al 2014. Presupposto dell’IMU è il possesso di immobili di cui all’art. 2 del D.Lgs. 504/1992 – fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Base imponibile dell’imposta è il valore di detti immobili determinato ai sensi dell’art. 5 commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992;
- a norma dell’art. 1 comma 707 lettera a) della Legge 147/2013, l’IMU cessa di essere applicata in forma sperimentale;
- l’art. 14 comma 6 del D.Lgs. 23/2011 conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.lgs. 446/1997;

### *Premesso inoltre che:*

Il Decreto Legislativo 504/1992:

- all’articolo 2, comma 1, lettera b), statuisce che per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio e precisamente:
  - aree inserite come edificatorie nel P.d.F./ P.R.G;
  - aree inserite in piani attuativi;
  - aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati;
  - aree che risultino dalla demolizione di fabbricati;
  - aree soggette a interventi di recupero edilizio di cui all’art. 31, comma 1, lett. c), d; ed e) della L. n. 457/1978.
  - tutte quelle aree che presentino le possibilità legali all’edificazione, secondo i criteri previsti dal DPR n. 327/2001.

L’art. 11 quaterdecis, comma 16, del d.l. 203/2005, convertito nella L. 248/2005, infatti stabilisce che “un’area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

- all’articolo 5, comma 5, si chiarisce che per le aree fabbricabili **il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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* che tale posizione è stata fatta propria anche dalla Corte costituzionale, con le ordinanze n.41, 266 e 394 del 2008 e dalla Corte di cassazione, con le sentenze nn. 4381/2002. 25506/2006, 25676/2008 e 1861/20;

*Dato atto* che la Corte Costituzionale afferma che “ la potenzialità edificatoria dell’area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’art. 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante” ed anche che “è del tutto ragionevole che il legislatore:

- attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
- muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come "edificabile" da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell'imponibile dell'ICI, le aree qualificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati o non attuati (e quindi in concreto non ancora edificabili) per le quali si applica il criterio del valore venale, dalle aree agricole prive di detta qualificazione, per le quali applica il diverso criterio della valutazione basata sulle rendite catastali";

**Visto** che anche per la Corte di Cassazione Sezioni Unite l'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo comporta, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso, che determina la valutazione del suolo non più come terreno agricolo, e quindi sulla base del reddito dominicale, ma come area fabbricabile, e quindi sul valore venale;

**Atteso** che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore del suolo subisce un incremento;

**Preso atto** che le Sezioni Unite ritengono la finalità della legislazione urbanistica volta a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo *ius aedificandi* non può esser esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati, mentre la finalità fiscale mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici del suolo, che si registrano e progrediscono in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello *ius aedificandi*, fino al perfezionamento dello stesso;

**Costatato** 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;

**Visto** il testo dell'art.1 della Legge n.160/2019 in particolare il comma 746, terzo capoverso, il quale riprende il comma 5 dell'articolo 5 del d.lgs. 504/1992 rendendone applicabile la giurisprudenza maturata utilizzando il concetto di "valore venale in comune commercio" si ribadisce nell'ambito delle facoltà di regolamentazione del novellato tributo IMU la possibilità per il comune di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso";

**Considerato** altresì che, con le ultime sentenze, applicabili anche alla nuova definizione sopra citata, la Corte di Cassazione affida un ruolo prevalente al valore dichiarato dalla parte negli atti di compravendita e che la disposizione ICI dei criteri valutativi di cui al richiamato art.5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992 è stata più volte interpretata dal giudice di legittimità nel senso che nell'ipotesi in cui esistano atti di

compravendita che evidenziano valori superiori, il Comune rimane comunque legittimato ad accertare con valori superiori a quelli deliberati, anche se utilizzati dal contribuente.

**Considerato**, che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ha lo scopo di costituire parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile;

**Dato 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 e che, 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 minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

**Richiamata:**

- la delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 30/06/2020 di adozione del Regolamento IMU;
- l'articolo 3, comma 1, lettera d) del Regolamento IMU, di cui alla deliberazione sopra citata, si prevede che in mancanza della modificazione annuale dei valori per le predette aree edificabili, si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente rivalutati su base ISTAT;

**Vista** la tabella contenente i valori a metro quadrato attribuiti alle singole aree omogenee, predisposta dal Responsabile dall'Area Tecnica nell'anno 2010 ed allegata alla Delibera della Commissione straordinaria n° 43 del 16.03.2010, utilizzati per la determinazione dei valori ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I. ed I.M.U. (rivalutati annualmente su base ISTAT);

**Rilevata** la necessità di rideterminare il valore indicativo di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U., graduando gli importi secondo gli effettivi parametri urbanistici delle varie zone territoriali omogenee del Programma di Fabbricazione;

**Verificato** che il territorio del Comune di San Ferdinando è altresì gravato da numerosi vincoli sia edificatori sia di conformazione delle aree che ne determinano e limitano l'edificazione e che pertanto risulta altresì necessario determinare coefficienti di abbattimento di tale valore in funzione delle obiettive condizioni presenti in loco ai fini dell'individuazione del valore effettivo delle varie aree ai fini dei conteggi per l'IMU;

**Preso atto che:**

- sulla base delle indicazioni impartite dall'Amministrazione Comunale, ed avuto riguardo ai criteri di cui al sopracitato art. 5 - comma 5 - del D. Lgs. 504/92, il Responsabile del Settore Area Tecnica, ha elaborato la proposta di rideterminazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2020;
- alla luce dell'andamento riflessivo del mercato immobiliare che, negli ultimi anni, sebbene molto altalenante, ha visto e perdura tuttora una flessione diffusa anche nei prezzi delle aree fabbricabili, anche per l'anno 2021 esiste la concreta probabilità che la stagnazione del mercato immobiliare sarà aggravata dalle conseguenze della pandemia in corso, l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno:

- di confermare per l'anno 2021 gli importi dell'anno 2020 dei venali medi delle aree edificabili, approvati con Deliberazione della Commissione straordinaria n° 43 del 16.03.2010, (su base ISTAT);
- di applicare dei coefficienti di riduzione che tengano conto di determinate e specifiche situazioni ai fini dell'Imposta Municipale Propria, per l'anno 2021;
- di NON aggiornare i valori con l'adeguamento ISTAT;

**Vista** la relazione e la relativa tabella di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U. nonché dei correttivi di abbattimento dei valori medi delle aree edificabili predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e ritenuta meritevole di approvazione (Allegato A);

**Atteso** che i valori di cui all'Allegato A vengono assunti in osservanza dei principi di equità e di parità di trattamento nei confronti dei contribuenti, in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

**Richiamato** Art.151, comma1, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.L. vo 267/2000. Ulteriore differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 degli Enti locali dal 31 marzo 2021 al 30 aprile 2021.

**Visti:**

il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 concernente l'istituzione della Imposta Municipale Propria (IMU);

il comma 745 e ss. dell'art.1 della L:160/2019, relativamente al presupposto impositivo e alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili;

il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di adottare la seguente

### ***Deliberazione***

1. **la narrativa** che precede è parte integrante del presente dispositivo da intendersi integralmente riprodotta;
2. **di confermare** per l'anno 2021 il valore di mercato delle aree edificabili in vigore nell'anno 2020, rilevanti ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ex L. 160/2019, così come determinato dalla tabella allegata alla presente deliberazione redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. **di applicare** i coefficienti di riduzione ai fini dell'Imposta Municipale Propria, con decorrenza 01/01/2021 come determinati dalla stima dell'ufficio tecnico comunale, che si allega alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato A);
4. **di dare atto che** tali valori e dei coefficienti di riduzione hanno effetto dal 1° gennaio 2021 e conservano validità di anno in anno salvo nuova deliberazione;

5. ***di NON*** aggiornare i valori con l'adeguamento ISTAT annualmente salvo nuova deliberazione;
6. ***di riservarsi*** la possibilità di rivedere i valori periodicamente qualora se ne ravveda l'opportunità;
7. ***di stabilire*** che i valori indicati nella allegata tabella costituiscono punto di riferimento per l'ufficio Tributi 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 IMU, non potendo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile, essendo necessari nell'attività di accertamento la verifica, per ogni singola area, della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso ammessa, degli oneri per eventuali lavori per garantire l'edificabilità, dei prezzi medi rilevati sul mercato della presenza o meno di particolari vincoli e di ogni altra peculiarità dell' area che possa oggettivamente rappresentare elemento di deprezzamento od incremento del valore;
8. ***di precisare*** che i valori presunti delle aree edificabili ai fini IUC-IMU costituiscono parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile;
9. ***di stabilire*** tali valori per garantire l'equilibrio di bilancio;
10. ***demandare*** agli uffici competenti gli adempimenti connessi e conseguenti al presente provvedimento;
11. ***assicurare***, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
12. ***ritenuto infine***, che ricorrano particolari motivi d'urgenza, dovendo i contribuenti provvedere al calcolo dell'imposta dovuta per la rata di acconto 2021.

***Successivamente,***

### ***IL CONSIGLIO COMUNALE***

Con 9 VOTI FAVOREVOLI, 1 ASTENUTO (Consigliere Oliva) ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del D.l.vo. n. 267/2000;

### ***DICHIARA***

la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI SAN FERDINANDO  
(CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA)

Proposta di deliberazione Consiglio Comunale n.05 del 20.05.2021

**OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2021.**

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, comma 1° del D.lgs. 267/2000**

**PARERE REGOLARITA' TECNICA**

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della  
deliberazione sopra indicata. San Ferdinando, 20/05/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.TO Dott. Gullì Antonino

**PARERE REGOLARITA' CONTABILE**

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della  
deliberazione sopra indicata. San Ferdinando, 20/05/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.TO Dott. Antonino Gullì

**IL SINDACO-PRESIDENTE**

F.TO Prof. Andrea Tripodi

**IL SEGRETARIO GENERALE**

F.TO Dott.ssa Maria Alati

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on-line del sito di questo Comune il \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per quindici giorni.

Data \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE  
F.TO Scrugli Serafino

Attesto, su dichiarazione resa dal messo comunale, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del sito di questo Comune il \_\_\_\_\_ e per 15 giorni consecutivi.

Data \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO Dott.ssa Maria Alati

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta, esecutiva in data \_\_\_\_\_ perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.L. vo n. 267/2000.

X La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L. vo n. 267/2000.

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO Dott.ssa Maria Alati

**È copia conforme all'originale.**

**Data 20/05/2021**

• Il Segretario Comunale  
F.TO Dr.ssa Maria Alati