



N. **62** del **27 MAGGIO 2022**

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2022

Nell'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventisette** del mese di **Maggio**, convocata per le ore **12:15**, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Presidente **LUCA BENESPERI**

Sono presenti i signori Assessori:

LUCA BENESPERI	SINDACO	Presente
FABRIZIO BARONCELLI	VICE-SINDACO	Presente
KATIA GHERARDI	ASSESSORE	Presente
MAURIZIO CIOTTOLI	ASSESSORE	Presente
GRETA AVVANZO	ASSESSORE	Presente
GIULIA FONDI	ASSESSORE	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, **PAOLA AVETA**.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con l'articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata istituita l'Imposta municipale propria (IMU);
- presupposto dell'imposta è il possesso di immobili;
- a norma del comma 741, lettera d) dell'articolo 1 della sopracitata legge, "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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2006, n. 233, convertito con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1, comma 777, lettera d) della succitata legge il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

RICHIAMATO il vigente regolamento per l'applicazione dell'imposta Municipale propria (IMU) approvato con deliberazione n. 55 del 28 settembre 2020 ed in particolare l'articolo 12;

CONSIDERATO che il vigente Regolamento Urbanistico è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 09 aprile 2019 e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 18 ottobre 2019;

CONSIDERATO, inoltre, che l'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico è stato pubblicato sul BURT n. 19 del 09 maggio 2019;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 1, comma 746 della legge 160/2019 “per le aree fabbricabili, il valore è 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 valori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche” e che “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”;

CONSIDERATO che è intenzione dell'Amministrazione Comunale individuare i più probabili valori di mercato delle aree edificabili, in modo da fornire uno strumento di ausilio ai contribuenti per agevolarli in sede di calcolo dell'IMU per l'anno di competenza, visto anche la scadenza prossima dell'acconto IMU 2022;

DATO ATTO che:

- qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area, o per area strettamente simile, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;
- nel caso di omessa o infedele denuncia di area edificabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata di area simile;
- il contribuente che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo;

VISTA la relazione tecnica del funzionario del Servizio Urbanistica depositata agli atti del Servizio Finanze e Tributi;

DATO ATTO che non sussistono particolari elementi per discostarsi dalla valutazione proposta dal funzionario per ogni tipologia di area, per cui si ritiene opportuno confermare i valori individuati nella relazione tecnica;

DATO ATTO, inoltre, che i valori individuati nella relazione tecnica per l'anno 2022, saranno utilizzabili anche per gli anni precedenti, cioè dall'adozione del vigente Regolamento Urbanistico;

PRESO ATTO della necessità dei pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/2000, espressi dal Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Silvia Melani, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D. Lgs. 267/2000 ed in particolare l'art. 48;

ALL'UNANIMITA' dei voti favorevoli;

DELIBERA

1) di individuare i più probabili valori di mercato delle aree edificabili, ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2022, così come dalla relazione allegata alla presente deliberazione, di cui ne forma parte integrante e sostanziale, con la lettera A)

2) di considerare i valori di mercato delle aree edificabili di cui all'allegato A) applicabili anche per gli anni precedenti al 2022, in particolare a decorrere dall'adozione del vigente Regolamento Urbanistico, anche perchè i valori medi sono stati determinati attraverso la ricognizione dei prezzi riscontrati sul mercato immobiliare locale tra l'anno 2019 e l'anno 2022;

3) di dare atto che:

- qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area, o per area strettamente simile, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;
- nel caso di omessa o infedele denuncia di area edificabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata di area simile;
- che qualora il contribuente reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo;

4) di dare altresì atto, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/1990 e s.m.i. sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale - sezione di Firenze – entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio o, in alternativa, al Presidente della Repubblica entro e non oltre 120 giorni.

Quindi, con distinta votazione, all'unanimità dei voti favorevoli, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

SINDACO
LUCA BENESPERI

SEGRETARIO COMUNALE
PAOLA AVETA