



COMUNE DI FICCARAZZI
Città Metropolitana di Palermo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE N.9 DEL 31/01/2024

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU. IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno **trentuno**, del mese di **gennaio** alle ore **12:00**, a seguito di regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale in modalità mista o in videoconferenza, ai sensi della Deliberazione di CC. N. 40 del 26/10/2022, ad oggetto "Regolamento per lo svolgimento delle sedute di Giunta Comunale in modalità mista o videoconferenza. Approvazione...

Presiede l'adunanza l'**Avv. Giovanni Giallombardo** nella sua qualità di **Sindaco** - e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti signori:

Nr.	Cognome e Nome	Incarico	Presenza/Assenza
1	Giallombardo Giovanni	Sindaco	Presente
2	Saverino Biagio	Vicesindaco	Assente Giustificato
3	Domino Pietro	Assessore Anziano	Presente in Videoconferenza
4	Cuccio Sergio Domenico	Assessore	Presente
5	Lanza Giuseppe	Assessore	Presente in Videoconferenza
6	Blando Marilyn	Assessore	Presente

Totale Presenti: 5

Totale Assenti: 1

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Paolina La Barbera**.te, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la superiore proposta.

Visto il Regolamento per lo svolgimento delle sedute di Giunta Comunale in modalità mista o in videoconferenza, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 26/10/2022.

Applicata la richiamata disciplina normativa alla presente riunione di Giunta e ritenuto pertanto possibile lo svolgimento della stessa mediante collegamento da remoto e segnatamente come segue:

- Sindaco Giovanni Giallombardo in sede collegato a mezzo videocamera e dispositivo informatico;
- Assessore Pietro Domino collegato da remoto a mezzo videocamera e dispositivo informatico;
- Assessore Sergio Domenico Cuccio in sede collegato a mezzo videocamera e dispositivo informatico;
- Assessore Giuseppe Lanza collegato da remoto a mezzo videocamera e dispositivo informatico;
- Assessore Marilyn Blando in sede collegato a mezzo videocamera e dispositivo informatico;
- Il Segretario Comunale in sede collegato a mezzo videocamera e dispositivo informatico;

Accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi, partecipare alla discussione e alla votazione simultanea della proposta all'ordine del giorno.

Con voti unanimi favorevoli espressi singolarmente in forma palese;

DELIBERA

1. **Di approvare** la proposta di deliberazione allegata alla presente di cui costituisce parte integrante e sostanziale proveniente Settore V Tributi e Servizi Demografici/ avente per oggetto AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU.
2. **Di dichiarare**, con separata e unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000, per le motivazioni indicate nella proposta.

COMUNE DI FICARAZZI
Città Metropolitana di Palermo
Settore V Tributi e Servizi Demografici/
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
PER LA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	AGGIORNAMENTO DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU.
-----------------	--

UFFICIO PROPONENTE: Settore V Tributi e Servizi Demografici/

attestando di non trovarsi in alcuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento interno, sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione

Premesso che L'articolo 1 della Legge 27.12.2019 n. 160 - legge di bilancio 2020 - introduce importanti novità in materia tributaria. In particolare:

- il comma 738, (che abroga la disciplina dell'imposta unica comunale, ad eccezione delle disposizioni inerenti la Tari) rinvia ai successivi commi da 739 al 783 per la disciplina della nuova IMU a partire dal 01 gennaio 2020,
- il comma 740 stabilisce che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili,
- il comma 741, lett. d) definisce la fattispecie "area edificabile". La norma (integrata dal decreto legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'area è da considerare fabbricabile se 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";
- il comma 746 definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal valore 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;
- il comma 777 conferisce potestà regolamentare in materia di IMU ed in particolare prevede, alla lettera d), che i Comuni possono 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 di contenzioso.

In relazione a quanto sopra, in data 30.07.2020, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 33 ha approvato il Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria che, all'articolo 13, disciplina la determinazione della base imponibile degli immobili ai fini IMU, ivi compresa quella delle "aree fabbricabili"

Visto l'articolo 36 comma 2 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 con cui è stabilito che: "un'area è da considerare fabbricabile se 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”;

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili IMU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/07/2020, dove all'articolo n. 13, viene descritta la determinazione del valore delle aree fabbricabili;

Evidenziato che ai sensi dell'articolo 13 del vigente Regolamento Comunale la base imponibile dell'I.M.U. per le aree fabbricabili è costituita dal valore 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

Considerato, pertanto, che ai sensi delle disposizioni normative vigenti, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali possono essere considerate aree edificabili:

1. le aree inedificate o aree vergini;
2. le aree in corso di edificazione, intendendosi come tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - utilizzazione edificatoria dell'area;
 - demolizione del fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - interventi di recupero ai sensi art. 31 comma 1 lettera c), d), e) della Legge 457 del 05/08/1978;
3. aree che, pur non risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono, di fatto, utilizzate a scopo edificatorio (limitatamente al periodo compreso fra la data di inizio e quella di ultimazione dei lavori);
4. le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica ed edilizia residenziale;

Considerato che non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

- le aree pertinenziali di fabbricati;
- aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire;
- le aree destinate a verde pubblico;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 25.06.2015 con la quale sono stati determinati a partire dall'anno 2015 fino a nuovo aggiornamento, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale;

Ritenuto necessario, aggiornare i valori di riferimento individuati dal Comune per la determinazione della base imponibile IMU per le aree edificabili, tenendo conto delle attuali norme tecniche di attuazione del P.P.C.S. vigente, e dell'andamento dei valori di mercato degli immobili;

Richiamata la relazione tecnica per l'aggiornamento del valore venale delle aree edificabili trasmessa dal Responsabile del Settore III Tecnico con nota nr. 22509 del 6.12.2023, quale parte integrante del presente atto (all. a) e di cui si evidenzia il sottostante prospetto:

AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI AI FINI IMU

Zona da PRG	Indice	Valori di riferimento senza concessione Anno 2023	Valori di riferimento con concessione Anno 2023
A Centro Storico	-	35,00	47,00
B Residenziale di completamento	5,00	239,00	277,35
C1 Residenziale di espansione	2,20	119,97	167,70
C2 Residenziale di espansione semintensiva	0,90	68,37	95,46
D1 di progetto	2,00	45,15	52,89
D2 esistente	2,00	52,89	60,63
E Attività agricola	0.02	Valore agricolo calcolo automatico	Valore agricolo +40%
F Attrezzature pubbliche	Come sopra	Come sopra	Come sopra

Visto il Decreto legislativo n. 219 del 30/12/2023, che apporta modifiche correttive in materia di leggi tributarie vigenti, alla Legge 212 del 27/07/2000, concernente lo Statuto del contribuente;
Considerato che il suddetto decreto si riferisce all'obbligo di motivazione degli atti impositivi e all'obbligo di allegazione quando la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal trasgressore;

Visti:

- il T.U.E.L. (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) del 18 agosto 2000 n. 267;
- l'art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160;
- l'art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997;

PROPONE

1. Di prendere atto della relazione tecnica e relativo prospetto indicante i valori di riferimento ai fini IMU delle aree suddivise per zone omogenee, predisposti dal Funzionario Tecnico del settore III che formano parte integrante del presente provvedimento (all. a);
2. Di determinare pertanto il valore di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, come da allegato;




3. Di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc.;
4. Di stabilire che i valori riportati nella succitata tabella trovano applicazione dal 1° Gennaio 2024;
5. Di dichiarare la relativa deliberazione immediatamente eseguibile.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V TRIBUTI DEMOGRAFICI

Bongiovanni Gabriella 

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa)

letto e sottoscritto:

IL SINDACO	L'ASSESSORE ANZIANO	IL SEGRETARIO COMUNALE
 Dott. Giovanni Giallombardo Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa	F.to  Sig. Pietro Domino	 Dott.ssa Paolina La Barbera Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale
Su conforme attestazione del Responsabile dell'Albo Pretorio on - line

CERTIFICA

che la presente deliberazione sarà pubblicata all'albo comunale per quindici giorni consecutivi ai sensi dell' art. 11 della L.R. 3 dicembre 1991 n. 44 e successive modifiche ed integrazioni .

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Paolina La Barbera 

*Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale

CERTIFICA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **31.01.2024** ai sensi dell'art. 12.

- Comma 1 (trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione)

- X Comma 2 (immediatamente esecutiva)

della L.R. n. 44 del 03.12.1991 e successive modifiche ed integrazioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Paolina La Barbera



Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.

e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa