

**COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI**  
**- Provincia di Mantova -**

COPIA

|  |
|--|
| <b>Deliberazione 81 del 30-11-2019</b><br><b>Codice Ente 10842</b> |
|--|

|   |
|---|
| <b>VERBALE DI<br/>DELIBERAZIONE DELLA<br/>GIUNTA COMUNALE</b> |
|---|

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **10:00** presso la Sede Municipale si è riunita, nel modi di legge, la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

|                 |          |
|-----------------|----------|
| LEONI NICOLA    | Presente |
| SOANA MARIA PIA | Presente |
| ZOCCOLI ROBERTO | Presente |

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE verbalizzante Dott. Coppola Paolo  
Assume la Presidenza il Sig. LEONI NICOLA nella sua qualità di SINDACO.

---

**IL PRESIDENTE**

Constatata la legalità della riunione, dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a trattare il seguente oggetto posto all'ordine del giorno:

**OGGETTO**

**CONFERMA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2020**

***Parere di regolarità Tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1  
Del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 (TUEL)***

Si esprime il parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica

Gazoldo degli Ippoliti, **28-11-2019**

Il Responsabile di Servizio  
f.to **Sanguanini Isaela**

***Parere di regolarità Tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1  
Del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 (TUEL)***

Si esprime il parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica

Gazoldo degli Ippoliti, **28-11-2019**

Il Responsabile di Servizio  
f.to **Roverselli Claudia**

***Parere di regolarità Tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1  
Del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 (TUEL)***

Si esprime il parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica

Gazoldo degli Ippoliti, **28-11-2019**

Il Responsabile di Servizio  
f.to **Sanguanini Isaela**

**OGGETTO**

**CONFERMA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2020**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso che:**

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (convertito con modificazioni nella L. n. 214/2011);

**Tenuto conto** che, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

**Rilevato che:**

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.lgs n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *“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.”*;
- l'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha 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”*;

**Constatato** 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;

**Atteso che** la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**Visti** gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

**Ritenuto** quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2020, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

**Richiamata** la deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 09/04/2014 di approvazione del regolamento dei suddetti tributi, la quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

**Ritenuto** pertanto opportuno procedere in merito;

**Richiamato** il P.G.T. del Comune di Gazoldo degli Ippoliti, approvato con delibera C.C. n. 9 del 09.04.2014, pubblicato sul BURL N° 42 serie Avvisi e Concorsi del 15/10/2014;

**Considerato** che negli ultimi anni il mercato immobiliare ha subito un decremento di operazioni tale che ha abbassato notevolmente il valore venale delle aree non urbanizzate;

**Visti** i valori delle aree edificabili dell'anno 2019 riferito al Comune di Gazoldo degli Ippoliti ed approvati con delibera giunta comunale n. 82 del 29/11/2018;

**Ritenuto** , a fronte della profonda crisi economica che interessa il paese, di confermare per l'anno 2020 i valori determinati ed applicati nell'anno 2016, 2017, 2018 e 2019 così da incentivare il mercato immobiliare che da tempo ristagna, e cercare di fare decollare l'attività edilizia che porterà senz'altro vantaggi economici al Comune attraverso il pagamento degli oneri di urbanizzazione;

**Vista** l' allegata tabella di determinazione dei valori delle aree edificabili per l'anno 2020, predisposta dal Responsabile dell'area tecnica;

**Evidenziato** che le aree residenziali soggette a P.L. già convenzionato vengono considerate come urbanizzate mentre le restanti aree residenziali previste dal PGT ma non ancora convenzionate sono considerate come non urbanizzate;

Visti:

- l'articolo 1, commi 639-704, della legge n. 147/2013;
- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**Visti inoltre:**

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

**Visto** lo Statuto comunale

**Visti** pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267 del 18.8.2000 per quanto di competenza sulla proposta di deliberazione, sia dal Responsabile del Servizio Tecnico per la regolarità tecnica, sia dal Responsabile del Servizio Finanziario per la regolarità contabile del presente atto;

A votazione unanime e palese;

## DELIBERA

1. **Di approvare**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020 così come risultano dall'allegata TABELLA che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **Di dare atto** che i valori di cui al precedente punto 1):
  - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
  - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata

tabella, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

3. **Di dare atto** che le aree residenziali soggette a P.L. già convenzionato vengono considerate come urbanizzate e le restanti aree residenziali previste dal PGT non ancora convenzionate sono considerate non urbanizzate;
4. **Di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

ed inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

#### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto  
IL SINDACO – PRESIDENTE  
F.to LEONI NICOLA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Coppola Paolo

---

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D.Lgs.18.08.2000 n. 267)**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio **il 29-02-2020**  
Ed è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari (art.125-T.U .n. 267/2000) **il 29-02-2020**

Gazoldo degli Ippoliti **li 29-02-2020**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Coppola Paolo

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

**ATTESTA**

Che il presente atto non è soggetto al controllo preventivo di legittimità (art.126-T.U. n. 267/2000)  
e che è diventato esecutivo ai sensi art. 134- 3° comma –T.U. N. 267/2000 **il 10-03-2020**

Gazoldo degli Ippoliti, **li 10-03-2020**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Coppola Paolo

---

---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Gazoldo degli Ippoliti, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Coppola Paolo