



Città di Galatina

Provincia di Lecce

DIREZIONE TERRITORIO E QUALITÀ URBANA

C.F. 80008170757 - PEC: protocollo@cert.comune.galatina.le.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO, AI FINI IMU, DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI. ANNO 2020. INTEGRAZIONI E MODIFICHE AI VALORI APPROVATI CON DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 62 DEL 27.02.2020

RELAZIONE

L'articolo 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) ha disposto l'abolizione a decorrere dall'anno 2020 dell'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), demandando la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU) alle disposizioni di cui ai successivi commi da 739 a 783.

Ad opera del su richiamato disposto normativo è stata, pertanto, introdotta a decorrere dal 1° gennaio 2020 la nuova IMU, la quale ha assorbito la previgente disciplina relativa alla TASI (Tributo sui servizi indivisibili) istituita dalla legge n. 147/2013.

Il comma 780 della legge n. 160/2019 ha, altresì, disposto l'abrogazione dell'articolo 8, ad eccezione del comma 1, e dell'articolo 9, ad eccezione del comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e dell'articolo 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Il presupposto impositivo dell'IMU è il possesso di immobili siti nel territorio del Comune, a qualsiasi uso destinati e di qualsiasi natura, compresi i terreni agricoli, ad eccezione dell'abitazione principale o assimilata, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. In particolare, ai sensi del comma 741 dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019 sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 27.02.2020, sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020, come riportati nella tabella allegata alla presente (allegato_B0_tabella_valori_DGC_62_2020), in esito alle valutazioni di questa Direzione, contenute in apposita relazione allegata alla citata deliberazione G.C. 62/2020.

Con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.07.2020, è stato approvato il nuovo *Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU"*, in attuazione della nuova disciplina legislativa sopra riportata.

L'art. 8, comma 1, del predetto Regolamento, così dispone: *"1. 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 D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248."

L'art. 11, comma 5, del ridetto Regolamento, così dispone: "5. 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, determinato ai sensi del successivo articolo 12."

Il successivo art. 12 specifica che "1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, avuto 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.

2. Al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, con deliberazione della Giunta Comunale da adottarsi entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777, lettera d), della legge 27 dicembre 2019, n. 160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

3. 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 non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato.

4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

5. Al lotto di terreno che, di fatto, presenti una edificabilità limitata rispetto a quella consentita dalle norme di piano, per via della particolare conformazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, di qualsiasi natura (ambientali, urbanistici, fisici, di distanze dai confini, ecc.), anche rivenienti da piani e/o programmi di livello sovraordinato a quello comunale, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta comunale, da graduarsi in ragione di valutazioni quali-quantitative sulla ridotta edificabilità dell'area, effettuate in relazione alla specifica fattispecie concreta. A tal fine, la competente area tecnica del Comune determinerà con proprio atto la percentuale di riduzione da applicare ai fini della determinazione della base imponibile. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione, la riduzione di cui sopra non verrà applicata dalla data di inizio dei lavori di edificazione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

6. 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, la Giunta Comunale, con la delibera di cui al comma 2, può individuare dei

valori di riferimento, tenendo conto della destinazione di zona e della potenzialità edificatoria.

7. Il soggetto passivo attesta in apposita dichiarazione da presentare all'Ente entro il 30 giugno dell'anno successivo la sussistenza delle condizioni richiamate al precedente comma 6.

8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

9. Il soggetto passivo 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 la valutazione in sede di controllo.

10. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come definita al precedente articolo 8, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulti adottato dal Comune, ancorché non approvato dai competenti organi regionali; ai fini dell'applicazione dell'imposta non rileva, pertanto, l'effettiva e concreta possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria.

11. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettata ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.”;

Tenuto conto di quanto previsto dal sopra richiamato art. 12, comma 6, del nuovo Regolamento IMU, si rende necessario determinare il valore delle aree interessate da interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricato, 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 (considerate fabbricabili, 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), in zona A del PUG, atteso che per le restanti zone omogenee il valore è già fissato con la citata DGC n. 62/2020.

Per le zone omogenee A1 e A2, come perimetrale nel PUG vigente, possono assumersi gli stessi valori unitari fissati per le corrispondenti zone B1/sature (Galatina: € 110,00/mq; Noha: € 85,00/mq; Collemeto – Santa Barbara: € 75,00/mq).

Per gli edifici classificati A3 nel PUG vigente, trattandosi, di fatto, non di aree omogenee (edifici e loro pertinenze di valore storico testimoniale esterni al centro abitato), nei casi previsti al comma 6 dell'art. 12 del sopracitato regolamento, il valore di riferimento sarà quello della zona omogenea che classifica l'area su cui il fabbricato insiste.

In relazione alle aree classificate nel PUG vigente “zone D5/Attività Estrattive”, sono stati proposti innanzi al TAR Puglia, sez. di Lecce, alcuni ricorsi avverso la citata deliberazione di G.C. n. 62/2020, da cavatori, titolari di aree destinate ad attività estrattiva nel territorio comunale, con i quali si censurano, da un lato, l'assoggettamento ad imposizione tributaria delle cave attive e, dall'altro, la determinazione del valore delle relative aree, nonché distinti ricorsi innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce avverso altrettanti avvisi di accertamento emessi sulla base dei valori definiti.

In proposito va rilevato quanto rappresentato nel seguito.

Conformemente ai più recenti arresti della Suprema Corte di Cassazione, sono assoggettate ad imposizione IMU anche le aree destinate a cave estrattive.

Con specifico riguardo alla fattispecie sopra richiamata, l'Agenzia delle entrate (ex Agenzia del Territorio) ha da tempo chiarito che le cave devono essere accatastate nel gruppo D, essendo le

aree utilizzate ai fini estrattivi asservite all'espletamento di un'attività industriale (cfr. nota n. 75779 del 4/11/2008 della Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità immobiliare e la nota n. 3849 del 16/04/2009 della Direzione regionale dell'Agenzia del territorio dell'Emilia Romagna).

La giurisprudenza ha, da tempo, ritenuto corretto l'assoggettamento delle cave a IMU e a TASI (ora IMU) anche prima dell'accatastamento, precisando che l'area di escavazione, in quanto adibita ad attività estrattiva, non può essere considerata un terreno agricolo, dato che nulla viene coltivato su tale superficie e che le cave, in generale, sono inserite nello strumento urbanistico come aree oggetto di sfruttamento edificatorio e/o produttivo, da considerarsi come edificabili, a meno che siano presenti dei vincoli geologici o di altra natura; pertanto, le stesse sono oggetto di imposizione utilizzando come base imponibile il valore commerciale dell'area sul quale deve essere applicata l'aliquota determinata dal Comune.

In ogni caso, ai fini della determinazione del valore commerciale delle aree in argomento, nel caso delle cave devono anche essere considerati, con segno negativo, i costi a carico dei cavatori per gli obbligatori interventi di ripristino del sito sul quale si è svolta l'attività estrattiva, al termine dell'utilizzo, della superficie di coltivazione e di quella destinata ai fabbricati strumentali, della necessità di riservare parte delle aree autorizzate alla coltivazione per il transito dei mezzi di trasporto, dell'esistenza di eventuali vincoli, nonché del limite temporale prefissato per l'esercizio dell'attività autorizzata.

Sulla base delle considerazioni sopra esplicitate e tenuto conto degli approfondimenti istruttori, di natura tecnica, svolti dagli uffici di questa Direzione, è stata evidenziata la necessità di ridefinizione del valore commerciale delle aree destinate ad attività estrattiva, il quale può stimarsi nella misura di € 3,50/mq, come riportato nella tabella allegata alla presente (allegato_B_tabella_valori).

Alla luce della disciplina regolamentare sopra richiamata e sulla base di una nuova valutazione tecnica, in parte, integrativa e, in parte, modificativa dei valori come definiti con la richiamata DGC n. 62/2020, si propone una rideterminazione del valore per le zone oggetto delle valutazioni di cui sopra, come riportato nella nuova tabella dei valori delle aree fabbricabili rilevanti ai fini IMU (allegato_B_tabella_valori), allegata alla presente relazione.

Galatina, settembre 2020

Il Dirigente
Arch. Nicola Miglietta

