



CITTÀ DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 204 del 17/09/2020

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.

L'anno **duemilaventi** il giorno **diciassette** del mese di **settembre** alle ore **10:00** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, previo invito, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

| Nome | Ruolo | Presente | Assente |
|---------------------------|--------------|--------------------------|---------|
| AMANTE MARCELLO PASQUALE | Sindaco | Si | |
| GIACCARI MARIA | Vice Sindaco | Si | |
| DETTU' CRISTINA | Assessore | Si | |
| MAURO NICOLA | Assessore | | Si |
| PALUMBO ANTONIO | Assessore | Si | |
| TUNDO LOREDANA | Assessore | | Si |
| Totale Presenti: 4 | | Totale Assenti: 2 | |

Presiede la seduta **Il Sindaco AMANTE MARCELLO PASQUALE**

Partecipa **Il Segretario Generale Dott. Fabio Bolognino**

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

- Si allontanano dalla sala gli Assessori Mauro e Tundo.

LA GIUNTA COMUNALE

su relazione del Sindaco e sulla base dell'istruttoria svolta dal Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana, di concerto con il responsabile del Servizio Entrate e Riscossione:

PREMESSO:

che 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;

che 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;

che 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;

che 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;

che, 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;

VISTA la propria precedente deliberazione di G. C. n. 62 del 27/02/2020, con la quale sono stati approvati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020;

CONSIDERATO che, 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 disciplina legislativa sopra riportata;

RICHIAMATI:

l'art. 8, comma 1, del predetto Regolamento, a mente del quale: *"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, secondo cui *"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, il quale in merito, 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.”;

Considerato:

che, 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;

Preso atto, altresì, dei ricorsi avverso la deliberazione di G.C. n. 62/2020, in atti, proposti innanzi al TAR Puglia, sez. di Lecce, 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 dei distinti ricorsi innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Lecce avverso altrettanti avvisi di accertamento emessi sulla base dei valori definiti;

Tenuto conto, in merito:

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

che, 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);

che, 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; di talché, 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;

che, 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, dell'esistenza di eventuali vincoli, nonché del limite temporale prefissato per l'esercizio dell'attività autorizzata;

Considerato, in merito, che, sulla base delle considerazioni dianzi esplicitate e tenuto conto degli approfondimenti istruttori, di natura tecnica, svolti dagli uffici della Direzione Territorio e Qualità Urbana, è stata evidenziata la necessità di ridefinizione del valore commerciale delle aree destinate ad attività estrattiva;

Ritenuto, pertanto, necessario, 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, giusta Relazione tecnica allegata alla presente deliberazione (**allegato_A_relazione_tecnica**), di procedere alla modifica ed integrazione della tabella dei valori delle aree fabbricabili rilevanti ai fini IMU;

VISTI:

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. 5, comma 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, per quanto riguarda i criteri di determinazione dei valori delle aree fabbricabili;

la Legge di Bilancio n. 160/2019;

VISTO l'art. 107, comma 2, del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, con il quale è stato disposto il differimento del termine di approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 al 30 settembre 2020;

VISTA la proposta della Direzione Territorio e Qualità Urbana, di modifica ed integrazione dei valori attuali delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale (come determinati con la propria precedente deliberazione n. 62 del 27.02.2020 ed allegate relazione e tabella riepilogativa), riassunti nella relazione e relativa tabella riepilogativa, allegate alla presente per farne parte integrante e sostanziale, così denominate:

- allegato_A_relazione_tecnica;
- allegato_B_tabella_valori;

RILEVATO:

che la determinazione dei suddetti valori costituisce supporto tecnico utile per la valutazione delle aree fabbricabili, sia ai fini degli adempimenti d'ufficio che con l'obiettivo di facilitare ai contribuenti il versamento dell'imposta;

ATTESA la competenza della Giunta Comunale all'adozione del presente provvedimento, ai sensi di legge e del vigente *Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU"*;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e del vigente Regolamento Comunale sul Sistema dei Controlli Interni, attestare la legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sotto il profilo della normativa di riferimento, delle regole di procedura, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché di buona amministrazione;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 e del vigente Regolamento Comunale sul sistema dei controlli interni;

con votazione unanime resa nei modi di legge,

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e qui si abbiano integralmente richiamate e trascritte,

- 1. DI APPROVARE** la relazione tecnica, a firma del Dirigente della Direzione Territorio e Qualità Urbana (**allegato_A_relazione_tecnica**), comportante modifica ed integrazione dei valori attuali delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale (come determinati con la propria precedente deliberazione n. 62 del 27.02.2020), ora riassunti nella tabella riepilogativa (**allegato_B_tabella_valori**), dando atto che i suddetti n. 2 allegati formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. Per l'effetto, **DI MODIFICARE** la propria deliberazione n. 62 del 27.02.2020, per la parte costituita dall'allegata tabella dei valori delle aree fabbricabili relativa alle zone omogenee D5 del PUG vigente, per le motivazioni contenute nella relazione tecnica allegata alla presente (allegato_A_relazione_tecnica) e qui approvata, avente oggetto "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";
3. Per l'effetto, **DI INTEGRARE** la propria deliberazione n. 62 del 27.02.2020, per la parte costituita dall'allegata tabella dei valori delle aree fabbricabili relativa alle zone omogenee A1, A2 e A3 del PUG vigente, per le motivazioni contenute nella relazione tecnica allegata alla presente (allegato_A_relazione_tecnica) e qui approvata, avente oggetto "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";
4. **DI APPROVARE** i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio comunale, quali determinati dalla Direzione Territorio e Qualità Urbana del Comune tenuto conto di tutti i criteri stabiliti dall'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/1992, come da relazione e relativa tabella riepilogativa come sopra descritte ed approvate (allegato_A_relazione_tecnica"; allegato_B_tabella_valori), allegate alla presente per farne parte integrante e sostanziale, ai fini della determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'IMU per l'anno 2020;
5. **DI STABILIRE** che i valori riportati nella suddetta ed allegata relazione e relativa tabella riepilogativa trovano applicazione con decorrenza 1° gennaio 2020;
6. **DI TRASMETTERE** la presente deliberazione alla Direzione Servizi Finanziari per gli adempimenti di competenza.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime resa nei modi di legge,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere nel rispetto dei termini di approvazione del bilancio stabiliti dalla legge.



CITTÀ DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE



Direzione Territorio e Qualità Urbana

OGGETTO: 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.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. N. 267/2000 E DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE SUL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI

Descrizione

Vista la Proposta di cui alla presente Deliberazione, Numero **88** del **16/09/2020**, **Direzione Territorio e Qualità Urbana**, si esprime parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica e si attesta la legittimità dell'atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sotto il profilo del rispetto della normativa di riferimento, delle regole di procedura, dei principi di carattere generale dell'ordinamento, nonché di buona amministrazione.

Galatina, **16/09/2020**

Il Responsabile del Servizio
f.to **MIGLIETTA NICOLA**



CITTÀ DI GALATINA

PROVINCIA DI LECCE



Direzione Territorio e Qualita' Urbana

OGGETTO: 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.

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE, AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. N. 267/2000 E DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE SUL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI

Descrizione

Vista la Proposta di cui alla presente Deliberazione, Numero **88** del **16/09/2020**, **Direzione Territorio e Qualita' Urbana**, **ATTESTA** la regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del vigente Regolamento Comunale sul Sistema dei Controlli Interni.

Galatina, **17/09/2020**

Il Responsabile del Servizio
f.to **PATERA ANTONIO**

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
(Dott. Fabio Bolognino)

Il Sindaco
(AMANTE MARCELLO PASQUALE)

ESECUTIVITÀ DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

- **Dichiarazione di immediata eseguibilità (art. 134, c. 4 D.Lgs. n° 267/2000)**

Galatina, lì

Il Segretario Generale
(Dott. Fabio Bolognino)

