



CITTA' DI MONTICHIARI
Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 79 del 15/06/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E DEI CRITERI ESTIMATIVI DA ADOTTARSI PER LA VERIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2023 AI FINI I.M.U. E AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITÀ NEI CASI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

L'anno **duemilaventitre**, addì **quindici** del mese di **Giugno** alle ore **13:00**, nella sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Marco Togni la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il vice Segretario dott. Giovanni Massimo Chiari.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	Qualifica	Firma Presenze
TOGNI MARCO	Sindaco	si
FRANZONI ANGELA	Vice Sindaco	no
LANFRANCHI GUIDO	Assessore	si
BONOMETTI GRAZIANO	Assessore	si
GARDONI ROSSANA	Assessore	si

PRESENTI: 4

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E DEI CRITERI ESTIMATIVI DA ADOTTARSI PER LA VERIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2023 AI FINI I.M.U. E AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITÀ NEI CASI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) il quale reca la disciplina della nuova I.M.U. e testualmente recita:

“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (I.M.U.) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.”;

RICHIAMATA la disciplina inerente alla suddetta imposta, contenuta nei commi da 739 a 783 del succitato art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RICHIAMATI in particolare i seguenti articoli della L. 160/2019 che ha disciplinato l'I.M.U.:

- l'art. 1 c. 741 lettera d) che definisce il concetto di area edificabile:

“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 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

- l'art. 1 c. 746 che definisce la base imponibile per le aree edificabili:

“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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. 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”.

- l'art. 1 c. 777 lettera d) che prevede la facoltà del comune di:

“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili 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;”

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 23 giugno 2020 con la quale è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (nuova I.M.U.) 2020;

RICHIAMATO l'art. 6 comma 3 del suddetto regolamento I.M.U. in cui il comune ha esercitato la facoltà di cui all'art. 1 c. 777 lettera d) della L. 160/2019:

- “(omissis...) 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 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. 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. 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”;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 80 del 05 giugno 2013 con cui sono stati definiti i valori medi delle aree;

ATTESO che l'art. 36 c. 2 della L. n. 248 del 04 agosto 2006 precisa che un'area è edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune indipendentemente dalla successiva approvazione della regione e dall'adozione dei necessari strumenti attuativi del medesimo;

CONSIDERATO che è nell'interesse dell'Amministrazione Comunale provvedere ad adeguare i valori venali in comune commercio in relazione dell'effettivo ed attuale valore reale delle aree viste le particolarità del nuovo strumento urbanistico adottato (PGT) e gli andamenti del mercato immobiliare;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili come individuate dall'art. 2 lettera b) del D. Lsg. 504/92;

CONSIDERATO che i valori come sopra determinati sono altresì utilizzabili ai fini della determinazione del contributo dovuto dal promotore immobiliare per la realizzazione dello standard di qualità che il Piano di Governo del Territorio - adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 21 dicembre 2022 ed in procinto di essere approvato definitivamente - ha espressamente indicato nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione;

VISTA la relazione pervenuta al prot. n. 25821 del 14 giugno 2023 a firma del tecnico incaricato ing. Enrico Bersini volta a determinare i valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno 2023 ai fini I.M.U. e ai fini del calcolo del contributo per la realizzazione dello standard di qualità nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio;

DATO ATTO che in capo ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale non sussiste conflitto di interessi, neppure potenziale;

RITENUTO di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso sulla proposta in esame ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

VISTO l'allegato parere favorevole in ordine alla legittimità del provvedimento reso dal Segretario Generale, ai sensi dell'art. 7 comma 7 lettera d) del vigente regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di prendere atto di quanto esplicitato in premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare l'allegata relazione, predisposta dal tecnico incaricato ing. Enrico Bersini, al fine della definizione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno 2023 ai fini I.M.U. e ai fini del calcolo del contributo per la realizzazione dello standard di qualità nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio;
3. di dare pubblicità ed evidenza nel sito internet del Comune di Montichiari dell'aggiornamento dei valori unitari di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2023 ai fini I.M.U. e ai fini del calcolo del contributo per la realizzazione dello standard di qualità nei casi previsti dal Piano di Governo del Territorio;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, dando atto che, a tal fine, la votazione è stata unanime.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Marco Togni
(documento firmato digitalmente)

Il vice Segretario
dott. Giovanni Massimo Chiari
(documento firmato digitalmente)