

**Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
n. 65 del 14/05/2018**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI
AI FINI IMU E TASI. ANNO 2017-2018.**

L'anno 2018 il giorno quattordici del mese di Maggio alle ore 18:10 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti alla trattazione dell'argomento i Signori:

X FRANZONI MAURIZIO	Sindaco
X VENTURA ALBERTO	Assessore
X SALVINI WILLIAMS	Assessore
X ZOTTI FABIO	Assessore
X ROMAGNOLI ALESSANDRA	Assessore
X MARCHESINI ISABELLA	Assessore

Totale presenti: 6

Totale assenti: 0

Il Segretario Comunale Dott. Salvatore Labianca assiste alla seduta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Avv. Maurizio Franzoni, assume la presidenza ed espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su questo la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'articolo 151, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 stabilisce che "Gli enti locali ispirano la propria gestione al principio della programmazione. A tal fine presentano il Documento unico di programmazione entro il 31 luglio di ogni anno e deliberano il bilancio di previsione finanziario entro il 31 dicembre";
- Con deliberazione n. 26 del 21 luglio 2017 del Consiglio Comunale è stato approvato il Documento unico di programmazione (DUP) di cui all'art. 170 del D.Lgs. 267/2000 e dell'articolo 8 del regolamento di contabilità (sezione strategica: 2018/2019- sezione operativa: 2018/2020);
- Con deliberazione n. 48 del 21 dicembre 2017 del Consiglio Comunale è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento unico di programmazione (DUP) di cui all'art. 170 del D.Lgs. 267/2000 e dell'articolo 8 del regolamento di contabilità (sezione strategica: 2018/2019- sezione operativa: 2018/2020);
- l'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 prevede che "Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1 gennaio dell'anno di riferimento";
- L'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007) stabilisce che "Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno";

VISTO:

- il Decreto del 29 novembre 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 285 del 6.12.2017 con il quale è stato differito al 28 febbraio 2018 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2018-2020;
- il Decreto del 9 febbraio 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 38 del 15.02.2018 con il quale è stato ulteriormente differito il termine di approvazione del Bilancio di previsione da parte degli Enti locali al 31 marzo 2018;

RICORDATO che la corretta procedura di approvazione del bilancio prevede che in via



preliminare venga deliberata l'approvazione dei regolamenti di disciplina delle entrate tributarie, delle aliquote e delle tariffe e, a seguire, venga adottata la deliberazione del bilancio di previsione;

RICHIAMATE le deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 50 del 21/12/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le aliquote relative all'imposta municipale propria (I.M.U.) per l'anno 2018;
- n. 52 del 21/12/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le aliquote relative al tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) per l'anno 2018;
- n. 59 del 21/12/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2018/2020;

CONSIDERATO CHE:

- È piuttosto incerta la possibilità di modificare, entro il termine stabilito dalla legge per l'approvazione del bilancio, le aliquote e le tariffe già adottate, in presenza del bilancio di previsione già approvato;
- In proposito si registrano pareri discordanti tra la Corte dei Conti - Sezioni Riunite in sede di controllo (deliberazione n. 2/2011), Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia (deliberazione n. 421/2012) e Ministero dell'Economia e delle Finanze (Risoluzione n. 1/2011);
- In ogni caso, resta salva la possibilità di variare le aliquote e le tariffe dei tributi, con effetto retroattivo al 1° gennaio, entro il termine previsto per la verifica della salvaguardia degli equilibri di bilancio, in caso di accertata insussistenza degli equilibri stessi, secondo quanto previsto dall'articolo 193 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

CONSIDERATO, tuttavia, che costituisce orientamento consolidato quello secondo cui la materia della revisione dei valori venali in comune commercio non attenga a profili di natura tariffaria, ma concretizzi un'ipotesi di adeguamento dei valori imponibili di riferimento. In tal senso si è espressa la Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia, chiamata a pronunciarsi circa la possibilità di avvalersi della facoltà, prevista dall'articolo 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, di apportare variazioni in aumento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili che costituiscono la base imponibile di riferimento ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, alla luce delle limitazioni che erano state introdotte dall'articolo 1, comma 7, del D.L. 27/05/2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008 n. 126 che, fino all'attuazione del federalismo fiscale, aveva sospeso il potere degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi di competenza.

PRESO ATTO che, nell'esercizio della propria funzione consultiva, la sezione ha evidenziato che:

- La facoltà di parametrizzazione prevista dalla richiamata norma dell'art. 59 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 ha come obiettivo quello di semplificare le procedure e ridurre il contenzioso ma non fa venir meno il potere del comune di accertare l'imposta, sulla scorta di concreti ed oggettivi elementi per la determinazione della base imponibile;
- Nell'eventuale presenza di dati di crescita dei valori di mercato delle aree fabbricabili il mancato adeguamento da parte del comune dei parametri collegati ai valori di mercato potrebbe favorire quei contribuenti che si troverebbero a beneficiare di una rendita di posizione ove il versamento dell'imposta effettuato fosse superiore a quello predeterminato proprio a causa dell'inerzia dell'Amministrazione;
- I criteri ispiratori del quadro normativo considerato sono fondati sul principio costituzionale della capacità contributiva, e quindi deve essere esclusa qualunque



eventuale forma generalizzata di aumento dei parametri, avulsi dal mercato, che abbiano come esclusiva conseguenza quella di produrre un incremento del gettito del tributo in modo elusivo del divieto posto all'inasprimento dei tributi locali;

- La facoltà prevista dall'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 di apportare variazioni ai valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee costituisce una speciale procedura di accertamento ai fini dell'ICI, non incidendo tali variazioni sulla base imponibile del tributo che resta, in ogni caso, fondata sul valore venale del bene ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504.

RILEVATO CHE:

- L'articolo 13, comma 3, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 dispone che "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dello stesso articolo 13";
- In particolare, con riferimento alle aree fabbricabili, l'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 stabilisce che "Il valore è costituito da quello 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 52, comma 1, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 stabilisce che "Le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti".

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n.° 446/97 che prevede per i comuni la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, precisando che tale determinazione ha scopo di indirizzo e non obbligo verso i contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta per il corrente anno impositivo, nonché di limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri tesi a ridurre l'insorgenza del contenzioso.

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 23/07/2014, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale (IUC) che disciplina le componenti imposta municipale propria (IMU), la tassa per i servizi indivisibili (TASI), oltre che la componente tariffa rifiuti (TARI), successivamente modificato, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18/03/2016, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATI, in particolare:

- l'articolo 14 (*Valore imponibile aree fabbricabili*), ai commi 1 e 2, del regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) - Capo II Imposta Municipale Propria (IMU), il quale prevede che:
Comma 1: "La Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili".
Comma 2: "I valori di cui al comma 1 vengono determinati al fine di ridurre l'insorgenza del



contenzioso con i contribuenti, fermo restando che il valore imponibile delle aree fabbricabili è quello di cui all'articolo 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992".

- l'articolo 23 (*Base imponibile*), comma 2, del regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) - Capo III Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), il quale prevede che: *"Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".*

CONSIDERATO che risulta necessario determinare il valore delle aree edificabili sul territorio di Mazzano in relazione agli indici di edificabilità previsti dalle norme tecniche attuative del nuovo Piano di Governo del Territorio, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria e della tassa per i servizi indivisibili per l'anno di imposta 2018.

CONSIDERATO che:

- I Comuni di Mazzano (capofila) Nuvolera e Nuvolento hanno avviato dal 1° gennaio 2015, la gestione associata delle funzioni fondamentali di cui all'art. 14, commi da 25 a 31-quater del decreto legge n. 78/2010, e successe modifiche ed integrazioni;
- A tal fine hanno approvato una convenzione quadro giuste deliberazioni:
 - Consiglio Comunale di Mazzano n. 77 in data 28.11.2014;
 - Consiglio Comunale di Nuvolera n. 53 in data 27.11.2014;
 - Consiglio Comunale di Nuvolento n. 56 in data 28.11.2014;
- In data 15.12.2014 i Sindaci dei rispettivi Comuni hanno sottoscritto detta Convenzione Quadro;
- A seguito dell'aggregazione ricomprese nella citata convenzione, sono stati costituiti gli uffici unici intercomunali;

RICORDATO che il Comune di Mazzano, in qualità di ente capofila dell'aggregazione dei comuni di Mazzano Nuvolera e Nuvolento, ha provveduto ad affidare con determinazione n. 756 del 16/10/2017, mediante procedura Sintel- ID-90293113, un apposito incarico all'arch. Chiara Valtorta per lo svolgimento di una indagine informale riguardante la redazione di perizie tecnico/estimative dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini Imu e Tasi, che analizzi l'evoluzione 2017 e fornisca il dato previsionale 2018, per i comuni di Mazzano - Nuvolera - Nuvolento;

ATTESO che tale incarico si è concluso mediante la predisposizione di una specifica perizia di stima delle aree fabbricabili per il Comune di Mazzano in atti prot. 5261 del 01.03.2018 che allegato, sotto la lettera "A", alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale riguardante il biennio 2017-2018 e sulle cui risultanze ha espresso il proprio parere favorevole il responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP, arch. Giuliana Pelizzari;

PRECISATO che i valori della perizia di stima elaborati verranno applicati a decorrere dall'annualità 2018 mentre per quanto concerne l'anno 2017 verranno utilizzati esclusivamente in sede di eventuali ulteriori valutazioni peritali laddove se ne ravvisasse la necessità per talune posizioni tributarie ai fini IMU e TASI delle aree fabbricabili;



DATO ATTO che la suddetta valutazione peritale rientra sia nell'ambito della gestione ordinaria del tributo IMU-TASI oltre ad essere propedeutica all'attività di accertamento delle imposte IMU e TASI per il recupero dell'evasione tributaria correlata alle aree edificabili;

ATTESO che la determinazione di tali valori non assume per il comune carattere di autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998 e che, pertanto, l'attività di accertamento dell'ufficio dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti a fini fiscali;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica reso dal responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale - Servizi Tributarî, Rag. Claudio Ferrari, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile reso dal responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - per i servizi economico-finanziari, Dottor Marcello Quecchia, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e degli artt. 56-57 del regolamento di contabilità;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto

DELIBERA

1. *DI CONSIDERARE* la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. *DI APPROVARE* e fare proprie le determinazioni dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per il biennio 2017 - 2018, così come evidenziate nel documento di cui all'allegato A) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, dando atto che i valori di riferimento deliberati riguarderanno l'annualità 2018 mentre per quanto concerne l'anno 2017 suddetti valori verranno considerati esclusivamente, quale riferimento, solo in sede di eventuali ulteriori valutazioni peritali laddove se ne ravvisasse la necessità per talune posizioni tributarie riguardanti le aree edificabili.
3. *DI DARE ATTO* che il presente provvedimento non assume per il comune carattere di autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n.° 296/E del 31 dicembre 1998 e che, pertanto, l'attività di accertamento dell'ufficio dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti a fini fiscali.
4. *DI TRASMETTERE* in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 125 del D.Lgs. n.° 267/2000.
5. *DI PUBBLICARE* la presente deliberazione ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione trasparente".



6. *DI DARE ATTO*, ai sensi dell'articolo 3 della Legge 7/8/1990, n.° 241 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine,

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto;

D E L I B E R A

1. *DI DICHIARARE* la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Avv. Maurizio Franzoni

Il Segretario Comunale
Dott. Salvatore Labianca

Relazione di pubblicazione e comunicazione ai capigruppo consiliari

La suesesa deliberazione:

- ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, viene oggi pubblicata nella sezione "albo pretorio on line" del sito web dell'ente, per 15 giorni consecutivi.
- ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 viene comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari.

Mazzano _____

Il Segretario Comunale
Dott. Salvatore Labianca

Certificato di esecutività (art. 134 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.
- è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Mazzano, 14.05.2018

Il Segretario Comunale
Dott. Salvatore Labianca

