



COMUNE DI MARCIANISE

Provincia di Caserta

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 282 del 09-12-2024

Oggetto: "INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA I.M.U. DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL'ATTIVITA DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO ANNI PREGRESSI I.C./I.M.U.";

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **nove** del mese di **Dicembre** alle ore **13:30**, nella Casa Comunale , si è riunita la Giunta Comunale.

La deliberazione è adottata sulla scorta dei parerei resi dai Responsabili di Settore ai sensi dell'art 49 del TUEL n.267/2000.

Presiede il SINDACO ANTONIO TROMBETTA.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Comunale, FRANCA NUBIFERO, incaricato della redazione del presente verbale.

Risultano all'appello:

Componenti	Presente	Assente
TROMBETTA ANTONIO	X	
SALZILLO PASQUALE	X	
FRONCILLO ELISABETTA	X	
FARRO STEFANO	X	
AMARANDO DOMENICO		X
CICHELLA FRANCESCA	X	
POSILLIPO CARMELA		X
TARTAGLIONE DOMENICO	X	
NUBIFERO FRANCA	X	

TOT. ASSENTI **2**

TOT.PRESENTI **6**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 472 del 20/11/2014, avente ad oggetto *“Individuazione valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell’imposta IMU da parte dei contribuenti e delle attività di controllo e accertamento anni pregressi ICI/IMU”* venivano fissati i valori delle aree edificabili dei terreni nel tenimento di Marcianise;
- con la Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2023, è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale pubblicato successivamente sul BURC della Regione Campania n. 33 del 22/04/2024;

Visti

- l'art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito in L. 22 dicembre 2011 n. 214 (cd; Salva Italia), che stabilisce che l’imposta Municipale Propria (I.M.U.) ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D. Lgs. 30-dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.;
- Il successivo comma 3 dello stesso articolo «la base imponibile dell’imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’articolo 5; commi I, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30.dicembre 1992 n. 504»;
- l'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I, il quale dispone che *«per le aree edificabili, 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»;*
- l'art. 11 quaterdecies, comma 16, L. 2 dicembre 2005, n. 248, il quale dispone che *«ai fini dell’applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall’articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un’area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo»;*
- il successivo art. 36, comma 2, D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n.248 (cd. Decreto Bersani), il quale – sempre in materia di interpretazioni della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell’applicazione del decreto del presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n.633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, 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 dell’adozione di strumenti attuativi del medesimo.*

Considerato che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale con l’Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41;
- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza 30 novembre 2006 n. 25506.

Considerato che:

- in questi ultimi anni, l’attenzione della giurisprudenza si è concentrata sull’aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del calore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione

della singola area rispetto a quella definita nello strumento urbanistico;

- si rende necessario determinare i nuovi valori delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta IMU da parte dei contribuenti e delle attività di controllo e accertamento, alla luce dell'approvazione del nuovo strumento Urbanistico.

Ritenuto che:

- la finalità della presente delibera debba invece essere quella di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992;
- in tal senso è necessario individuare i valori venali, in comune commercio, delle aree edificabili alla luce della intervenuta approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale pubblicato successivamente sul BURC della Regione Campania con n. 33 del 22/04/2024;

Dato atto che i valori venali, in comune commercio, delle aree edificabili site nel territorio comunale sono stati individuati suddividendo tali aree a seconda delle zone omogenee urbanistiche e commerciali previste dal Piano Urbanistico Comunale come risulta dall'allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

Precisato che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi e che, pertanto, non si darà luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l' I.C.I. / I.M.U. sulla base di valori di mercato più elevati;

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);

RICHIAMATO il regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

RICHIAMATO il vigente regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.);

Acquisiti i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile ex art. 49, comma 1 del decreto legislativo n. 267/2000.

Per quanto innanzi

SI PROPONE DI DELIBERARE

1. **Di individuare** i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2024 e dell'attività di controllo e accertamento anni pregressi I.C.I./I.M.U., riportati nell'allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **Di stabilire che** eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli determinati con il presente atto, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
3. **Di dare atto che** i valori possono essere modificati annualmente; qualora non modificati si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.
4. **Di precisare che** i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo comune relativamente alle imposte I.C.I./I.M.U.
5. **Di precisare, infine, che** i valori così determinati nell'allegato A) non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.
6. **Di dichiarare**, attesa l'urgenza di provvedere, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.lgs. 267/00.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata, avente ad oggetto: ""INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA I.M.U. DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL'ATTIVITA DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO ANNI PREGRESSI I.C./I.M.U."";

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del Tuel, d. lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 6, contrari n. 0 (), astenuti n. 0 (), resi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione, avente ad oggetto: "INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL VERSAMENTO ORDINARIO DELL'IMPOSTA I.M.U. DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELL'ATTIVITA DI CONTROLLO E ACCERTAMENTO ANNI PREGRESSI I.C./I.M.U.";

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti favorevoli n. 6 contrari n. 0 (), astenuti n. 0 (),

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 TUEL.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

II SINDACO

DOTT. ANTONIO TROMBETTA

II VICE SEGRETARIO

FRANCA NUBIFERO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa