

COMUNE DI CASTELGERUNDO
PROVINCIA DI LODI

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera Numero 5 del 22/01/2020

Oggetto : DETERMINAZIONE VALORI MEDI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020

L'anno **DUEMILAVENTI**, addì **VENTIDUE** del mese di **GENNAIO** alle ore **17:30** , nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **il Sindaco Daniele Saltarelli** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanze ed è incaricato della redazione del presente verbale **il Segretario Comunale dott. Gianluca Delfrate**.

Intervengono i Signori

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
SALTARELLI DANIELE	SINDACO	X
LAUCELLO DAVIDE	VICESINDACO	
GOZZINI GIUSEPPE	ASSESSORE	X

PRESENTI: 2 ASSENTI: 1

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

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che questo Ente è sorto il 01/01/2018 dalla fusione dei Comuni di Camairago e di Cavacurta istituito con la Legge Regionale 11 dicembre 2017, n. 29 pubblicata sul B.U.R.L in data 13/12/2017;

Richiamate:

- la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022";
- il Decreto del Ministero degli Interni del 13/12/2019 "Differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2020/2022 degli enti locali dal 31 dicembre 2019 al 31 marzo 2020" (G.U. Serie Generale n. 295 del 17/12/2019);

Visti gli artt. 8 e 9 del D.Lgs n. 23 del 14/03/2011 e l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06/12/2011, convertito con modificazioni con la Legge n. 214 del 22/12/2011, con i quali viene istituita l'imposta comunale propria, con anticipazione in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale.

Visto l'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201 del 06/12/2011, convertito con modificazioni con la Legge n. 214 del 22/12/2011 il quale sancisce che la base imponibile ai fini IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs n. 504 del 30/12/1992.

Visto l'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504 del 30/12/1992 il quale dispone che *"per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore 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 servizi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Visto l'art. 11 quaterdecies, comma 16 della Legge n. 248 del 02/12/2005 ed art. 36 comma 2 della Legge n. 248 del 04/08/2006, i quali sanciscono che *"un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzata a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*.

Visto l'art. 3 "Aree edificabili" del vigente regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria.

Premesso che occorre provvedere all'individuazione del valore venale medio in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU per tutto il territorio del Comune di Castelgerundo in modo da fornire dei riferimenti operativi ai contribuenti nell'individuazione del valore imponibile.

Richiamate:

- la Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 28/07/2014 con la quale venivano determinati i valori medi minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2014 e quantificava in € 75,00/mq il valore unico ai fini IMU delle aree fabbricabili nel Comune di Cavacurta;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 19 del 23/03/2017 con la quale venivano confermati i parametri di valutazione Mercato Aree Fabbricabili ai fini IMU Anno 2017 e che prevedeva la seguente suddivisione:
 - ✓ residenziale di completamento: € 62,57 mq
 - ✓ residenziale soggetta a P.A.: € 46,93 mq
 - ✓ produttiva di completamento: € 53,19 mq
 - ✓ produttiva soggetta a P.A.: € 15,96 mq

Atteso che, in presenza di un'area edificabile, il presupposto indispensabile per quantificarne la potenzialità edificatoria è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente che ne

individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione e che costituisce a tutti gli effetti il valore reale oggetto di apprezzamento immobiliare.

Atteso altresì che la determinazione del valore venale medio in comune commercio delle aree edificabili del territorio non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree edificabili che, per la loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso.

Dato atto che ad oggi il Comune di Castelgerundo è dotato dei due PGT derivanti dai comuni di Camairago e Cavacurta, ad oggi ancora vigenti ai sensi della L.R. 12/2005;

Dato atto che i due PGT sono stati redatti secondo parametri identici e rappresentano territori molto simili.

Tenuto conto che ad oggi le aree produttive sono limitate a qualche residuo derivante dalle precedenti pianificazioni e non sono individuabili in un comparto ben definito.

Dato atto che tutti i piani attuativi che esistono oggi sul territorio del Comune di Castelgerundo sono in fase di completamento e pertanto le aree libere al loro interno possono essere considerate come aree di ambiti di "completamento".

Ritenuto pertanto di poter individuare un unico valore da considerarsi come valore venale immobiliare delle aree edificabili ai fini della determinazione dell'IMU.

Ritenuto di poter trovare una mediazione tra i valori proposti dalle due ex municipalità e di poter proporre anche alla luce della contingenza economica attuale un unico valore pari ad € 70,00 a mq.

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili di servizio competenti a norma dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di prendere atto delle premesse del presente atto come parti integranti dello stesso;
2. di determinare e di approvare con decorrenza 01/01/2020 il valore venale medio in comune commercio delle aree fabbricabili nel territorio del Comune di Castelgerundo ai fini della determinazione della base imponibile IMU nell'importo di € 70,00 a mq;
3. di dare atto che tale valore può essere modificato annualmente e, qualora non modificato, si intende confermato il valore determinato e approvato l'anno precedente.
4. di dare atto che resta comunque confermato il principio stabilito dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs 504 del 30/12/1992 e pertanto che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio per cui, in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, la determinazione del valore venale medio in comune commercio da parte dell'Ente in impedisce all'Ente stesso di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti dati.

Di dichiarare, con distinta votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Daniele Saltarelli
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Comunale
dott. Gianluca Delfrate
Atto sottoscritto digitalmente
