



COMUNE DI POTENZA
UNITÀ DI DIREZIONE RISORSE FINANZIARIE

SERVIZIO TRIBUTI ED ENTRATE

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2020.

Relazione istruttoria/illustrativa

A decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) e contestualmente abolito l'Imposta Municipale propria (IMU) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), componenti dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147.

Secondo quanto stabilito dal comma 745, art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili, determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo quanto previsto dal successivo comma 746.

Tale ultima disposizione prevede che la base imponibile delle aree edificabili è rappresentata dal relativo valore 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.

La disposizione contenuta nel comma 746, art. 1, Legge 160/2019 prosegue prevedendo, sempre relativamente alle aree edificabili, che 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 comunemente utilizzato.

Secondo quanto stabilito dalla lettera d) del comma 741, articolo 1, L. 160/2019, 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. La stessa disposizione richiama l'applicazione dell'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone "(...) 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 dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

In applicazione di quanto previsto dalla lettera d), comma 777, dell'art. 1, della L. 160/2019, e dal corrispondente articolo 21 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ex L. 160/2019, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 27 luglio 2020, nell'ottica della semplificazione degli adempimenti richiesti ai contribuenti e della necessità di ridurre quanto più possibile l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno determinare per zone omogenee i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili comunali.

Tale deliberazione è effettuata ai fini della limitazione del potere di accertamento del Comune, nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato. Resta fermo che, ai sensi del comma 3 del citato articolo 21 del Regolamento IMU, i valori minimi determinati con il presente atto devono essere derogati dall'Ufficio Tributi, ai fini dell'accertamento IMU di singoli terreni edificabili, allorché tali valori risultino inferiori a quelli desumibili per i medesimi terreni da atti pubblici o privati.

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili al 1° gennaio 2020, effettuata dalla Unità di Direzione Assetto del Territorio sulla base dei criteri di cui al su citato comma 746, art. 1, Legge 160/2019 ed in funzione dello stato di attuazione dei singoli strumenti urbanistici ai fini dell'effettiva edificazione dei suoli, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate per la determinazione dei valori dei suoli edificabili per le annualità precedenti.

In particolare, con l'approvazione nell'anno 2009 del Regolamento Urbanistico della Città di Potenza si è infatti provveduto alla realizzazione di un nuovo censimento delle aree edificabili comunali che ha portato alla suddivisione del territorio comunale in micro zone omogenee, per ciascuna delle quali sono state esaminate le caratteristiche urbanistiche (indice di edificabilità e destinazione), geologiche (presenza o meno di areali di rischio) e territoriali (macro zona di appartenenza - centrale, semicentrale, periferia, estrema periferia) e ogni altro elemento utile per la corretta stima del valore venale delle aree.

Sulla base del su descritto studio dei suoli edificabili comunali e di uno specifico modello di stima appositamente predisposto, allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 19 maggio 2010, sono stati determinati di anno in anno i valori venali in comune commercio delle aree edificabili comunali, parimenti relativamente all'anno 2020.

Vista la nota tecnica a firma del Dirigente dell'Unità di Direzione Assetto del Territorio, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2020, sulla base dell'attuale situazione urbanistica comunale.

Ritenuto di approvare i valori delle aree edificabili come risultanti dalla su citata nota tecnica dell'Unità di Direzione Assetto del Territorio.

Visti:

- il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 concernente l'istituzione della Imposta Municipale Propria (IMU);
- il comma 745 e ss. dell'art. 1 della L. 160/2019, relativamente al presupposto impositivo e alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili;

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 29 luglio 2020;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di adottare la seguente

DELIBERAZIONE

1. Approvare i valori di mercato delle aree edificabili comunali, rilevanti ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ex L. 160/2019, dovuta per l'anno d'imposta 2020, come risultanti da apposito prospetto riepilogativo, redatto in conformità all'elaborato tecnico predisposto dall'Unità di Direzione Assetto del Territorio, allegati entrambi al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.
2. Stabilire che, qualora il valore di mercato di un'area edificabile, come risultante dalla presente deliberazione, risulti inferiore a quello desumibile da atti certi (contratti di compravendita, atti di esproprio, accertamenti definitivi dell'Ufficio del Registro, rivalutazione aree fabbricabili ai sensi dell'art.1, c. 91, L. 244/2007, ecc.), sia questo ultimo ad essere utilizzato ai fini dell'accertamento IMU, in quanto più rispondente al valore venale in comune commercio dell'area medesima.

Potenza, 14/12/2020

Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Giusy Cilia

L'Assessore ai Servizi Finanziari-Patrimonio
Avv. Giuseppe GIUZIO

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.4.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere: FAVOREVOLE**

Potenza, 14/12/2020

Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Giusy Cilia

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.04.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere: FAVOREVOLE**

Potenza, 14/12/2020

Il Dirigente U.D. Risorse Finanziarie
Dott.ssa Giusy Cilia