



COMUNE DI PERTICA ALTA

PROVINCIA DI BRESCIA

Codice ente 10388	Protocollo n.
DELIBERAZIONE N. 27 in data 05.05.2020 Soggetta invio capigruppo <input checked="" type="checkbox"/> Trasmessa al C.R.C. <input type="checkbox"/>	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

la presente delibera viene assunta con modalità di collegamento telematico a causa dell'emergenza sanitaria in corso

OGGETTO:	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020
-----------------	---

L'anno **DUEMILAVENTI** addi **CINQUE** del mese di **MAGGIO** alle ore 9.30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

FLOCCHINI GIOVANMARIA	P
BROGNOLI BRUNELLA	P

Totale presenti **2**
Totale assenti **0**

Assiste il Segretario Comunale Reggente **Dott. Lorenzi Alberto** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Flocchini Giovanmaria** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera della Giunta Comunale n. 27 del 05.05.2020

Oggetto: **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020**

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 comma 2 lettera c) del D.L. 23/02/2020, n. 6 - Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. - Pubblicato nella Gazz. Uff. 23 febbraio 2020, n. 45, Edizione straordinaria -che prevede la **sospensione** di manifestazioni o iniziative "(...) di qualsiasi natura, di **eventi** e di ogni forma di **riunione in luogo pubblico** o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico.

Vista l'ordinanza del Ministero della salute di concerto con il Presidente della Regione Lombardia O.M. 23/02/2020 - Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. Regione Lombardia. - Pubblicata nella Gazz. Uff. 25 febbraio 2020, n. 47.-a mente della quale parimenti "(...), per il restante territorio della Regione Lombardia valgono le disposizioni contenute alle lettere c), d), e), f) ed i) dell'[art. 1, comma 2 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6](#) ovvero:

c) la sospensione di manifestazioni o iniziative di qualsiasi natura, di eventi e di ogni forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico sportivo e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico;".

Visti:

· i DPCM 23 febbraio 2020, 25 febbraio 2020, 1° marzo 2020, 4 marzo 2020, 8 marzo 2020, 9 marzo 2020 e 11 marzo 2020;

· la Direttiva 2/2020 del Ministero della Funzione Pubblica del 12 marzo 2020, recante indicazioni in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 nelle pubbliche amministrazioni ex art.1, c.2, D.lgs. n. 165/2001, la quale all'art. 4, stabilisce che "le amministrazioni, nell'ambito delle attività indifferibili, svolgono ogni forma di riunione con modalità telematiche ..."

PREMESSO:

- ✓ che il Comune di Pertica Alta ha approvato il Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), ai sensi dell'art. 52 del D. Lgs. 446/97, con deliberazione consiliare n. 16 del 30 aprile 2020;
- ✓ che l'art. 59 del D. Lgs. 446/97 consente ai comuni di determinare, periodicamente, il valore venale delle aree fabbricabili;

Visti in particolare gli artt. 10 e 13 del predetto regolamento IMU a mente dei quali

"Art. 10. Aree fabbricabili (741.d)

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Benché fabbricabili sono assimilati ai terreni agricoli i fondi posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio sia fabbricabile in base ai criteri stabiliti dal presente articolo “

“Art. 13. Base imponibile delle aree fabbricabili (746; 777.d)

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'art. 3, comma 1, lettere c), d), ed f) del D.P.R. 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.

Con apposita deliberazione di natura regolamentare, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento nei casi in cui l'imposta sia stata calcolata sulla base di un valore non inferiore a quello così predeterminato.

La giunta può altresì emettere atti di indirizzo rivolti a fornire in via generale criteri uniformi per l'attività di accertamento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, da cui i funzionari possono motivatamente discostarsi in relazione alla specifica situazione e condizione dell'area edificabile.”

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

Il comma 738, a mente del quale “...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 (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;

Il comma 746, a mente del quale “...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 ...”

Visto il comma 741 comma 1 lettera d) della legge di bilancio 2020 | 27 dicembre 2019| n. 160 a mente del quale

(...) d) 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;”

Atteso che, come chiarito da [Circolare 18 marzo 2020, n. 1/DF, MEF, Dipartimento delle finanze](#) la nuova disposizione contenuta nel [comma 741](#) lett. a) dell'[art. 1](#) della [L. n. 160 del 2019](#) stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, che si considera "parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente...". Questa disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui agli [artt. 817](#) e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Pertanto, a partire dal 1° gennaio 2020 il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel predetto [comma 741](#), lett. a).

In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "graffatura". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici.

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 in data 30 aprile 2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Atteso che 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.

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, 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. Per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

CONSIDERAZIONI IN PUNTO DI DIRITTO.

L'art. 2 del [D.Lgs. 504 del 1992](#) prevede alla lett. a) che l'ICI si applichi su "fabbricato di nuova costruzione ... a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato", mentre alla lettera b) precisa che per "area fabbricabile", s'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.

Ai fini della determinazione della base imponibile, il successivo art. 5, al comma 5, chiarisce che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Lo stesso articolo, al comma 6, prevede che **in caso di utilizzazione edificatoria dell'area la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera e questo fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero (se antecedente) fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato.

La distinzione prevista dalla legge in modo così preciso e minuzioso, tra strumenti urbanistici generali o attuativi, con l'aggiunta della "possibilità effettiva di edificazione" è stata necessaria perché non tutti i terreni compresi nel PRG sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio. Per intendere tale necessità bisogna fare riferimento alla legge urbanistica ed in particolare al [D.M. 2 aprile 1968](#) del Ministero dei lavori pubblici, da applicare ai PRG, ai piani particolareggiati, ai regolamenti edilizi, alle revisioni degli strumenti urbanistici, ecc., e che suddivide e classifica il territorio in zone omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della [L. 6 agosto 1967, n. 765](#) (contenente modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

Da tale ripartizione in zone omogenee discende, poi, in sede di previsione delle norme tecniche di attuazione (NTA) dei PRG, la possibilità di utilizzare immediatamente a scopo edificatorio quei terreni riportati nello strumento urbanistico generale nelle zone A) (centri storici), zone B) (zone di completamento), per i quali il rilascio della concessione edilizia non deve attendere l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (previsti dagli artt. 13 - piani particolareggiati - e 28 - piani di lottizzazione - della legge urbanistica n. 1150/1942), perché trattasi di zone già urbanizzate (v. Cons. Stato, Sez. IV, 11 giugno 2002, n. 3253), mentre per le zone C) (inedificate, destinate a nuovi complessi), con necessità di opere di urbanizzazione, e per le altre zone non urbanizzate, per poter ottenere la concessione edilizia, e, quindi, per poter effettivamente edificare, è necessario attendere l'approvazione dei piani attuativi (piani particolareggiati o di lottizzazione) - adozione da parte del Comune ed approvazione da parte della Regione - atto complesso - per cui, fino a quando tali strumenti urbanistici non saranno perfetti, quei terreni non possono essere "utilizzabili a scopo edificatorio".

Solo con l'approvazione definitiva di quegli strumenti urbanistici e la costruzione, almeno delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acqua, fognature, illuminazione) è possibile individuare le aree effettivamente destinate ad insediamenti residenziali, utilizzabili a scopo edificatorio, dove, quindi, si potrà legalmente costruire, e laddove l'edificabilità è vietata, perché, per esempio, una parte di quella zona, compresa nel PRG, è stata destinata a verde pubblico, a strade, parcheggi, attività collettive, spazi pubblici, ecc., con vincolo di inedificabilità.

Si comprende così perché il decreto istitutivo dell'ICI distingue tra utilizzabilità a scopo edificatorio prevista negli strumenti urbanistici generali o quelli attuativi, aggiungendo il requisito della possibilità effettiva di edificazione con riferimento alla [L. 8 agosto 1992, n. 359](#), di conversione, con modificazioni, del [D.L. 11 luglio 1992, n. 333](#), il cui art. 5 bis, comma 3, vigente ratione temporis (ora art. [37, comma 5, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327](#)), definiva aree fabbricabili quelle che hanno "possibilità legali ed effettive di edificazione ...".

L'intervento delle Sezioni Unite: sentenza 28 settembre 2006, n. 25506.

In presenza del contrasto giurisprudenziale sorto in seno alla S.C., il legislatore ha ritenuto di intervenire con una norma di interpretazione autentica, l'art. [11 quaterdecies, comma 16, D.L. 30 settembre 2005, n. 203](#), convertito dalla [L. 2 dicembre 2005, n. 248](#), con la quale viene precisato che l'art. 2, comma 1, lett. b), del decreto ICI è da interpretarsi 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**. Questa disposizione, peraltro, è seguita da una norma sostanzialmente analoga, diretta, tuttavia, alla copertura anche di imposte diverse dall'ICI, cioè l'art. [36, comma 2, D.L. 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 4 agosto 2006, n. 248](#), in base al quale, ai fini dell'applicazione del [d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633](#) (IVA), del [d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131](#) (registro), del [d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917](#) (imposte sui redditi), oltre che naturalmente del [D.Lgs. n. 504/1992](#), 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.

L'edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata ("indipendentemente") "dall'approvazione della Regione (degli strumenti urbanistici) e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo". È chiara, dunque, la *voluntas legis*, di tenere conto, realisticamente, delle variazioni di valore che subiscono i suoli in ragione delle vicende degli strumenti urbanistici.

Con la perdita dell'inedificabilità di un suolo (cui normalmente, ma non necessariamente, si accompagna un incremento di valore) si innesca il procedimento di valutabilità in concreto dello stesso. In sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità dell'edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse, ai sensi dell'art. [5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992](#), per l'ICI, e dell'art. [51, comma 3, d.P.R. n. 131/1986](#), per l'imposta di registro.

Pertanto, concludono le Sezioni Unite, ai fini dell'applicazione del [D.Lgs. n. 504/1992](#), **un'area è da considerarsi 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 tal caso, l'ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo, e di quanto possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione. In sostanza, l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio.

A giudizio della giurisprudenza di legittimità l'art. [5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/1992](#), il quale stabilisce che "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della [legge 5 agosto 1978, n. 457](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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", è riferibile anche alle ipotesi di area sulla quale è stata edificata un'abitazione in cui vi sia stato ampliamento mediante sopraelevazione.

Pertanto, riassuntivamente:

- ai fini dell'imposta, si considerano, comunque, fabbricabili i terreni con destinazione edificatoria attribuita dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, a prescindere dall'approvazione della Regione e dall'avvenuta adozione degli strumenti urbanistici attuativi. (art. [36, c. 2, D.L. 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#));
- sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola. (art. [13, c. 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201](#), convertito dalla [legge 22 dicembre 2011, n. 214](#));
- le domande di variazione catastale volte al riconoscimento della ruralità degli immobili e l'inserimento negli atti catastali della relativa annotazione hanno valenza retroattiva e producono gli effetti previsti ai fini del requisito della ruralità a decorrere dal quinto anno antecedente alla presentazione della domanda stessa. (art. 2, c. 5-ter, [D.L. 31 agosto 2013, n. 102](#), convertito dalla [legge 28 ottobre 2013, n. 124](#))

La qualifica di area edificabile anche ai fini dell'IMU e della TASI **prescinde dalle concrete possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo e deriva esclusivamente dall'inclusione del bene nell'ambito dello strumento urbanistico generale**.

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'art. [36, comma 2, D.L. n. 223/2006](#) in base al quale sono **edificabili tutte le aree così qualificate dallo strumento urbanistico generale, anche solo adottato dal comune, a prescindere dall'esistenza dello strumento attuativo**. Ai fini fiscali la qualificazione di area edificabile discende da criteri meramente formali (l'inclusione nel piano regolatore), più che sostanziali.

L'IMU deve essere liquidata sulla base del valore venale in comune commercio dell'area (alla data del 1° gennaio dell'anno di tassazione), tenendo conto di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo e di quanto possano incidere gli eventuali oneri di urbanizzazione. In sostanza, come anche precisato dalla Ris. n. 209/E/1997, sul mercato il valore dell'area sarà man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia (o permesso di costruire), di area privata di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto nello strumento urbanistico generale adottato dal comune.

Il carattere dell'edificabilità è riscontrabile in relazione ad un'area, mediante due distinti approcci:

- un "concetto giuridico/regolamentare", in base al quale è considerato **edificabile il terreno individuato come tale dagli "strumenti urbanistici generali o attuativi"**. Quindi rileva il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune al cui interno è collocato il terreno (e questo a prescindere dall'esistenza, nello specifico, di piani approvati che interessino l'area);
- un "concetto fattuale", in base al quale è edificabile l'area considerata tale ai fini dell'indennità di espropriazione. Con questa fattispecie si fa riferimento ad un principio di "edificabilità di fatto" (basata sulla vocazione edificatoria del terreno, in relazione alle condizioni in cui esso si trova). Quest'ultimo è un criterio di secondo grado che, vista la sua aleatorietà, opera quando è riscontrabile una carenza di strumenti urbanistici.

Infine, ai sensi dell'art. [2, comma 1, lett. b\), D.Lgs. n. 504/1992](#), nonché sulla base di quanto disposto dall'art. [4, comma 5, lett. a\), D.L. 2 marzo 2012, n. 16](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 26 aprile 2012, n. 44](#), **i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, non si considerano edificabili** ai fini IMU, pertanto godono, dal 2016, dell'esenzione disposta dall'art. [1, comma 13, lett. a\), L. 28 dicembre 2015, n. 208](#).

Corte di Cassazione nel decisum 5 ottobre 2016, Sent. n. 19877, chiarisce che:

- la dichiarazione annuale. Deve trovare applicazione il principio secondo cui "l'obbligo, posto dal [D.Lgs. n. 504 del 1992](#), art. [10, comma 4](#), di denunciare il possesso ovvero di dichiarare le variazioni degli immobili già dichiarati qualora incidenti sulla determinazione della imposta, non cessa allo scadere del termine fissato dal legislatore con riferimento all'inizio del possesso... ma permane finché la dichiarazione (o denuncia) non sia presentata e **determina, per ciascun anno di imposta, una autonoma violazione punibile** ai sensi del citato D.Lgs. art. [14, comma 1](#). E' infatti errato ritenere che la violazione dell'obbligo di denuncia abbia natura istantanea, ovvero si esaurisca con la mera violazione del primo termine dettato a tal fine dal legislatore, in forza della considerazione che la disposizione in esame produce effetto (in mancanza di variazioni) anche per gli anni successivi, in quanto è ovvio che tale effetto (c.d. ultrattività della dichiarazione) possa solamente verificarsi in presenza di una dichiarazione, e non in assenza della stessa;

- la sanzione per le omesse dichiarazioni. Nel caso in cui la detta dichiarazione (o denuncia) sia stata omessa in relazione ad una annualità di imposta, detto obbligo non viene meno in relazione alla annualità successiva, sicché la sanzione può essere evitata solo con la presentazione di una denuncia valida anche ai fini della annualità considerata. Ne consegue che in assenza di dichiarazione ogni annualità di imposta deve essere gravata della sanzione di cui all'art. [14](#) cit., comma 1" ([Cass. Civ. n. 8849 del 2010](#) e [n. 932 del 2009](#)). In altri termini, "l'obbligo di presentazione della dichiarazione "per gli anni successivi", tenuto conto del disposto dell'art. [10, comma 1](#) ("l'imposta è dovuta ... per gli anni solari"), può e deve ritenersi insussistente quando la dichiarazione sia stata presentata per un anno precedente, e sempre che non siano intervenute variazioni capaci di determinare una imposta diversa" ([Cass. Civ. n. 98 del 2014](#));

Cass. civ. Sez. V Sent., 02/03/2018, n. 4952 (rv. 647463-01)

In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del d.l. n. 203 del 2005, conv., con modif., dalla [l. n. 248 del 2005](#), e dell'art. [36, comma 2](#), del [d.l. n. 223 del 2006](#), conv., con modif., dalla [l. n. 248 del 2006](#), che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. [2](#),

[comma 1, lett. b\)](#), del [d.lgs. n. 504 del 1992](#), l'edificabilità di un'area, per l'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal comune, **indipendentemente dall'approvazione** dello stesso da parte della regione e **dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi**, tenuto altresì conto che il detto art. [2, comma 1](#), del [d.lgs. n. 504 del 1992](#), prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio anche ove esistano possibilità effettive di costruzione, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed **ispirata alla mera potenzialità edificatoria**. (Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto che l'edificabilità dei terreni potesse derivare, anche prima del mutamento di destinazione, dall'Accordo di programma intercorso tra le Amministrazioni coinvolte, in quanto suscettibile di incidere sugli strumenti urbanistici). (Rigetta, COMM.TRIB.REG. ROMA, 09/02/2012)

Cass. civ. Sez. V Sent., 25/07/2019, n. 20124 (rv. 654955-01)

In tema di ICI, **l'omessa comunicazione** del provvedimento di attribuzione della natura di area edificabile ad un terreno, ove non sia dimostrato un conseguente pregiudizio per l'esercizio del diritto di difesa del contribuente, **non incide sulla validità dell'atto**, in quanto non ne è specificamente sanzionata l'inosservanza da parte dell'art. [31, comma 20](#), della [l. n. 289 del 2002](#), che prevede detto obbligo di comunicazione. (Cassa con rinvio, COMM.TRIB.REG. ROMA, 28/04/2014).

Comm. trib. reg. Campobasso, sent. 96/01/20 del 6 febbraio 2020

In materia di IMU e TASI, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, **indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi**.

Comm. trib. reg. Genova, sent. 236/04/20 del 25 febbraio 2020

L'avviso per l'espletamento di un sopralluogo ai fini della classificazione dei terreni per l'eventuale debenza di imposta, notificato dall'Agenzia delle entrate, non è un atto impugnabile, in quanto non è compreso tra quelli tassativamente previsti dalla legge, trattandosi di una semplice comunicazione prevista dalla procedura operativa per l'aggiornamento d'ufficio delle mutazioni relative agli immobili aventi rilevanza catastale.

Termine per il recupero dell'ICI - IMU.

Il termine per il recupero della differenza d'imposta, allorchè vi sia omessa presentazione della denuncia di variazione, è quello **quinquennale**, previsto dal comma 2, ultima parte, art. [11, D.Lgs. n. 504 del 1992](#), per l'omessa denuncia, e non quello triennale, previsto dall'art. [11, comma 2, prima parte](#).

[Cass. Civ., Sez. V, 5 ottobre 2016, n. 19877](#)

L'eventuale conflitto fra norme regionali e comunali in materia urbanistica va risolto nel senso della assoluta prevalenza delle prescrizioni del piano paesaggistico regionale, comunque denominato, sulla pianificazione urbanistica comunale, anche ai fini dell'accertamento del valore ICI del terreno, come affermato dalla giurisprudenza amministrativa.

[Cass. Civ., Sez. VI-5, Ord., 20 febbraio 2018, n. 4044](#)

La Corte, richiama una propria sentenza, Sez. VI-5 [n. 15737/2014](#), nella quale fa presente che per quanto concerne il rapporto tra piano regolatore comunale e piano paesaggistico regionale soccorre una norma di legge, l'[art. 145, D.Lgs. n. 42 del 2004](#) (c.d. codice dei beni culturali e del paesaggio), in forza della quale "Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli [artt. 143 e 156](#), non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle

disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette".

La [Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 1098, del 18 gennaio 2018](#), ha stabilito il principio che in materia di ICI, le modifiche delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione.

Con [ordinanza n. 8381, del 22 marzo 2017](#), la [Corte di Cassazione](#) nell'accogliere il ricorso di un Comune, ha legittimato il comportamento dell'ente locale in materia di adempimenti da parte dell'ente locale; quest'ultimo in caso di attivazione della procedura DocFa da parte del contribuente non ha alcun obbligo di notificare al contribuente la rendita catastale.

L'[art. 74](#), comma 1, in vigore dal 10 dicembre 2000, introdotta tra le misure in materia fiscale, ha sancito l'obbligo della notifica al soggetto interessato della variazione della rendita catastale attribuita al terreno ovvero al fabbricato relativamente alla partita catastale di cui è titolare; la norma dispone che "A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle **rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione**, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita. Dall'avvenuta notificazione decorre il termine di cui all'[art. 21, D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546](#), e successive modificazioni, per proporre il ricorso di cui all'[art. 2](#), comma 3, dello stesso decreto legislativo. Dell'avvenuta notificazione gli uffici competenti danno tempestiva comunicazione ai comuni interessati".

[Corte di Cassazione ordinanza n. 1098, del 18 gennaio 2018.](#)

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), qualora il contribuente si sia avvalso per l'accatastamento di un immobile della procedura DocFa, prevista dal [D.M. 19 aprile 1994, n. 701](#), il Comune nell'emettere l'avviso di liquidazione del tributo non solo non ha la necessità di notificare la rendita proposta, ma può motivare il proprio provvedimento sulla scorta dei dati contenuti nella medesima proposta DocFA, in quanto noti al contribuente.

[Cass. Civ., Sez. V, 23 novembre 2016, n. 23814](#)

Trovano applicazione, i principi già enunciati dalla giurisprudenza della Cassazione, secondo cui, in tema d'imposta comunale sugli immobili **la nozione di edificabilità non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa**, perciò l'inclusione di un'area in una zona destinata dal piano regolatore generale ad attrezzature e impianti di interesse generale, o a servizi pubblici o di interesse pubblico, non esclude l'oggettivo carattere edificabile del [D.Lgs. n. 504 del 1992](#), ex art. 2, atteso che i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione, che condizionano, in concreto, l'edificabilità del suolo, ma non sottraggono l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili e considerato che la destinazione prevista dal vincolo posto dal piano regolatore è realizzabile non necessariamente mediante interventi (o successive espropriazioni) di carattere pubblico, ma anche ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata.

Per la Corte di Cassazione deve essere disatteso il diverso orientamento (cfr. [Cass. Civ. 25672 del 2008](#); [Cass. Civ. 2015 del 5992](#)), secondo il quale le aree sottoposte dal piano regolatore generale a un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, non possono essere qualificate come fabbricabili, ai sensi dell'art. 1, comma 2, [D.Lgs. n. 504 del 1992](#), e restano sottratte al regime fiscale dei suoli fabbricabili.

Per la Corte di Cassazione tali sentenze, non tengono conto che l'art. 2, comma 1, lett. b), [D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504](#), prevedendo che un terreno è considerato edificatorio **sia quando la edificabilità risulti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi**, sia quando, per lo stesso terreno, esistano **possibilità effettive di costruzione**, delinea una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla **mera potenzialità edificatoria**. Essa, pertanto, **non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo**, poiché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistica edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. Ne discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma **incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale** e, conseguentemente, sulla base imponibile.

Per la Corte di Cassazione un'area a **verde pubblico**, destinata alla costruzione di un parco, senza alcuna previsione di edificabilità, neanche di interesse pubblico, è area con vincolo di inedificabilità assoluta che sottratta al regime di imposizione delle aree fabbricabili, mentre la presenza di un indice di edificabilità, e quindi la possibilità di edificare, comporta l'assoggettamento come area fabbricabile, seppur con valorizzazione della base imponibile che tenga adeguatamente conto dei vincoli di edificazione.

La recente prassi amministrativa ([ris. 28 febbraio 2018, n. 1/DF](#) del Ministero dell'Economia e delle Finanze) ha riconosciuto che sono esenti da IMU tutti i terreni agricoli, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, anche se già pensionati; "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione (...)" (art. [2, comma 1, lett. b, D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504](#)) e che, in questo caso, la base imponibile del tributo doveva essere il "valore venale in comune commercio" (art. [5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992](#)).

[Cass., ord. 5763 del 9 marzo 2018.](#)

In tema di ICI, la motivazione dell'atto di accertamento non può limitarsi a contenere indicazioni generiche sul valore del terreno, ma deve specificare, a pena di nullità, a quale presupposto la modifica del valore dell'immobile debba essere associata, così da delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'Amministrazione finanziaria nell'eventuale fase contenziosa e consentire al contribuente di valutare l'opportunità dell'impugnazione (nel caso di specie, la valutazione di maggior valore discendeva dalle risultanze desunte presso il catasto, nonché da quanto emerso all'esito del procedimento di accertamento con adesione, conclusosi negativamente, in quanto l'ente impositore aveva ritenuto disomogenea l'area fabbricabile limitrofa, alla quale si riferiva l'indennità di espropriazione presa a parametro dal contribuente ai fini della dichiarazione ICI; inoltre, importanza decisiva era stata attribuita alla circostanza che era già in atto l'iter amministrativo che avrebbe portato al cambio di destinazione di piano regolatore nelle aree interessate, con conseguente incremento del valore del terreno edificabile, come da perizia di stima, sicché risultava insostenibile la tesi della scarsa comprensibilità delle ragioni della pretesa impositiva, all'evidenza non limitate a quelle giuridiche, ma comprensive anche dei presupposti di fatto).

Con [ordinanza n. 29192/2017](#), la [Corte di cassazione](#) ha stabilito che in tema di ICI (ma il discorso ha valenza anche per l'IMU), nel periodo in cui il terreno agricolo sia distolto dall'esercizio delle attività previste [dall'art. 2135 c.c.](#), poiché su di esso sono in corso opere di costruzione, demolizione, ricostruzione o esecuzione di lavori di recupero edilizio, la base imponibile è costituita, ai sensi dell'art. [5, comma 6, D.Lgs. n. 504/1992](#), dal valore dell'area utilizzata a detto scopo, la quale, per tale motivo, è considerata fabbricabile, indipendentemente dal fatto che lo sia, o non, in base agli strumenti urbanistici, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, venendo meno la ragione agevolativa della natura agricola, connessa ai rischi di tale attività.

Per l'Imu i comuni possono fissare i valori delle aree edificabili per facilitare il versamento dell'imposta. Gli enti locali, inoltre, possono con norma regolamentare autolimitare il potere di accertamento qualora il contribuente dichiari il valore minimo determinato dalla giunta.

Nelle linee guida del Mineconomia, in cui sono stati tracciati i confini per il corretto esercizio del potere di scelta delle amministrazioni locali, viene precisato che nonostante il mancato richiamo dell'articolo 59 del decreto legislativo 446/1997, nulla vieta che «la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l'Imu».

Il ministero, dunque, ha chiarito in merito alle aree edificabili, in ordine alle quali il valore accertato dai comuni sovente forma oggetto di contenzioso, che, a prescindere dal mancato richiamo dell'articolo 59, il comune può stabilire i valori delle aree edificabili per «facilitare il versamento dell'imposta» e **ha il potere di autolimitare il proprio potere di accertamento nel caso in cui il contribuente si allinei ai valori deliberati dalla giunta.**

L'articolo 5 del decreto legislativo 504/1992, applicabile anche all'Imu per via dell'espreso richiamo contenuto nell'articolo 13 del dl Monti (201/2011), prevede che il valore delle aree edificabili sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione. Al fine di determinare in concreto il valore occorre fare riferimento a **zona**

territoriale di ubicazione, destinazione d'uso dell'immobile, **oneri** per eventuali **lavori di adattamento del terreno** che si rendono necessari per la costruzione e, infine, anche ai **prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche**. L'articolo 59 attribuiva ai comuni, tra l'altro, il potere di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'attività di accertamento e, conseguentemente, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso. Questa regola può essere applicata anche all'IMU, a condizione che l'amministrazione faccia questa scelta con norma regolamentare.

La Cassazione (sentenza 9135/2005) ha già da tempo chiarito che le delibere comunali che fissano i valori delle aree edificabili possono avere effetto retroattivo e sono valide anche per il passato.

Il valore di un terreno stabilito per una data annualità d'imposta è elemento utilizzabile per determinare il valore dell'immobile negli anni precedenti. Peraltro, la delibera emanata dalla giunta comunale che fissa i valori delle aree edificabili, e gli atti interni che la precedono, non devono essere allegati agli avvisi di accertamento.

La conoscibilità delle deliberazioni si presume poiché sono soggette a pubblicità legale. Quindi, non devono essere allegate agli atti impositivi anche se richiamate nella motivazione. La loro conoscibilità è presunta *erga omnes*, nonostante l'articolo 7 dello Statuto dei diritti del contribuente (legge 212/200) preveda l'obbligo di allegazione all'avviso di accertamento degli atti ai quali si fa riferimento nella motivazione.

Tuttavia, i valori deliberati dalla giunta sono **meramente indicativi** e equiparabili al redditometro. Dunque, **il giudice ha il potere di ritenere illegittime le presunzioni su cui si fondano qualora il contribuente sia in grado di provare il contrario** (Commissione tributaria regionale di Potenza, prima sezione, sentenza 267/2011). Spetta infatti al contribuente dimostrare con elementi di prova idonei che la valutazione fatta dall'ente impositore non sia corretta.

Cass. civ., Sez. V, Ord., 25 luglio 2012, n. 13105 - Corte di Cassazione, sentenza 13 febbraio 2020, n. 3592

In tema d'imposta comunale sugli immobili (ICI), l'obbligo di allegazione all'atto impositivo, o di riproduzione al suo interno, di ogni altro atto dal primo richiamato, previsto dall'art. 7, [Legge 27 Luglio 2000, n. 212](#) (cosiddetto Statuto del contribuente), avendo la funzione di rendere comprensibili le ragioni della decisione, riguarda i soli atti necessari per sostenere quelle ragioni intese in senso ampio e, quindi, non limitate a quelle puramente giuridiche ma comprensive anche dei presupposti di fatto. Ne deriva che sono esclusi dall'obbligo dell'allegazione gli atti irrilevanti a tal fine e gli atti (in specie quelli a contenuto normativo, anche secondario quali le delibere o i regolamenti comunali) giuridicamente noti per effetto ed in conseguenza dell'avvenuto espletamento delle formalità di legge relative alla loro pubblicazione. (In applicazione del principio la S.C. ha escluso che rientrasse tra gli atti esterni da allegare ad un avviso di accertamento in materia di ICI la delibera della Giunta determinativa dei valori degli immobili ai fini ICI in base ai valori venali di mercato delle aree edificabili).

Corte di Cassazione, sentenza 13 febbraio 2020, n. 3592 analizza l'eccezione di nullità dell'atto impositivo ai fini ICI per carenza di motivazione e le conseguenze dell'omessa pronuncia su alcuni dei motivi di appello, e, in genere, su una domanda, eccezione o istanza ritualmente introdotta in giudizio.

ESAMINATA la Relazione di Stima per l'individuazione del valore delle aree edificabili ai fini Imu, per l'anno 2020.

ATTESTATO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati preventivamente acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile espressi dai responsabili competenti ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del decreto legislativo 18/08/2000 numero 267;

con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020:

Aree fabbricabili

Ambiti residenziali consolidati classe 1	25 euro al mq
Ambiti residenziali consolidati classe 2	25 euro al mq
Ambiti di verde privato	25 euro al mq
Ambiti residenziali soggetti a normativa specifica	25 euro al mq
Ambiti produttivi consolidati	25 euro al mq
Ambiti turistico consolidati	25 euro al mq
Ambiti di trasformazione da n. 1 a n. 20	23 euro al mq

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
- 3 di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.
- 4 *DI DARE ATTO*, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 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 Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio.
- 5 Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile a' sensi dell'art. 134 comma 4 del testo unico enti locali d. lgs. n. 267/2000 con separata ed unanime votazione resa dai presenti aventi diritto nelle forme di legge, con il dare atto che l'immediata eseguibilità procede da scelte ampiamente discrezionali riservate all'Autorità Comunale circa l'apprezzamento dell'urgenza di provvedere non suscettibili di sindacato di legittimità da parte del Giudice Amministrativo (in tal senso: Tribunale Amministrativo Regionale Puglia - Lecce, Sezione 2 Sentenza 23 gennaio 2013, n. 99; Tribunale Amministrativo Regionale Piemonte - Torino, Sezione 2 Sentenza 14 marzo 2014, n. 460) e non presuppone la pubblicazione e che, parimenti non ha effetto sulla decorrenza dei termini per la proposizione di azioni giurisdizionali (TAR Puglia – Lecce, sez. II, 29 novembre 2011, n, 2065).

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime **parere favorevole** di **regolarità tecnica** espresso ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

*Il Responsabile
dell'Area Finanziaria*

Flocchini Giovanmaria

Pertica Alta, addì 05.05.2020

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime **parere favorevole** in riguardo alla **regolarità contabile** di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Si attesta la **copertura finanziaria** ai sensi dell'art. 151, 4° comma, e dell'art. 153, 5° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

*Il Responsabile
dell'Area Finanziaria*

Flocchini Giovan Maria

Pertica Alta, addì 05.05.2020

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
Flocchini Giovanmaria

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Lorenzi Alberto

copia della presente deliberazione, verrà affissa all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.
In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Lorenzi Alberto

Documento firmato digitalmente
