



## COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

N. 12 del 09-03-2021

**O G G E T T O :** DETERMINAZIONE PER IL 2021, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI PRALBOINO, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.

L'anno duemilaventuno, il giorno nove del mese di marzo alle ore 13:00 previa regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE, Dott. ANTONIO PETRINA che redige il verbale.

Sono presenti i Signori:

	Cognome	Nome	Presente	Assente
<b>Sindaco</b>	<b>SPOTI</b>	<b>DOTT. FRANCO</b>	<b>Presente</b>	
<b>Vice Sindaco</b>	<b>GUARNERI</b>	<b>CLAUDIA</b>	<b>Presente</b>	
<b>Assessore</b>	<b>BROCCHETTI</b>	<b>ALESSANDRO</b>	<b>Presente</b>	

Constatata la presenza del numero legale e la regolarità tecnica della seduta, il Sindaco ne assume la Presidenza ed introduce la proposta in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

- con decreto legislativo 14/03/2011 n. 23 “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” è stata istituita l’Imposta Municipale Propria (IMU) in sostituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- con D.L. 06.12.2011 n. 201 (legge di conversione n. 214 del 22.12.2011) articolo 13 è stata disposta l’anticipazione sperimentale dell’IMU dall’anno 2012 e fino al 2014. Presupposto dell’IMU è il possesso di immobili di cui all’art. 2 del D.Lgs. 504/1992 fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. base imponibile dell’imposta è il valore di detti immobili determinato ai sensi dell’art. 5 commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992;
- a norma dell’art. 1 comma 707 lettera a) della Legge 147/2013, l’IMU cessa di essere applicata in forma sperimentale;
- l’art. 14 comma 6 del D.Lgs. 23/2011 conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.lgs. 446/1997;

### Stabilito inoltre che:

Il Decreto Legislativo 504/1992:

- all’articolo 2, comma 1, lettera b), statuisce che per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio e precisamente:

Ø aree inserite come edificatorie nel P.G.T.;

Ø aree inserite in piani attuativi;

Ø aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati;

Ø aree che risultino dalla demolizione di fabbricati;

Ø aree soggette a interventi di recupero edilizio di cui all’art. 31, comma 1, lett. c), d; ed e) della Legge n. 457/1978.

Ø tutte quelle aree che presentino le possibilità legali all’edificazione, secondo i criteri previsti dal DPR n. 327/2001.

L’art. 11 quaterdecis, comma 16, del D.L. n.203/2005, convertito nella Legge n.248/2005, infatti stabilisce che “un’area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

- all’articolo 5, comma 5, si chiarisce che per le aree fabbricabili **il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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;

### Rilevato che:

- il Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446 all’art. 59 “potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili” al comma 1 lettera g) dispone: *i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso*”;

**Considerato** che la disciplina dell'IMU è stata oggetto di numerosi interventi normativi nel corso del 2013, ultimi dei quali ad opera della Legge 27/12/2013 n. 147, art. 1, comma 639 e ss. (Legge di Stabilità per il 2014) che ha istituito la IUC (imposta unica comunale) che oltre alla Tari e alla Tasi, comprende anche l'IMU, imposta municipale propria, di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali (tranne le categorie A1, A8, A9) e relative pertinenze;

**Rilevato** inoltre che, a supporto dell'azione di recupero dell'evasione nel settore immobiliare, già avviata dagli uffici preposti, è opportuno, al solo fine della limitazione del potere di accertamento, procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021;

**Accertato** che la nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160/2019 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";

**Considerato** che tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui all'art. 817 e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Pertanto a partire dal 2020, il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n. 160/2019. 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 svincolata dal fabbricato principale e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione fiscale, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici;

**Considerato** che, specificatamente nelle aree residenziali, vi sono molti appezzamenti di terreno di piccole dimensioni adibiti a orti, giardini ed aree verdi, che pur disponendo di volumetria e quindi di diritti edificatori anche se parziali, che data la loro conformazione e ridotta superficie non consente autonomamente la possibilità di edificazione;

**Dato atto** che comunque, per i motivi sopra descritti, seppur oggetto di imposizione, il valore venale di tali aree risulta essere molto limitato, rispetto ad aree edificabili con piena capacità edificatoria;

**Preso atto** che dette aree per essere considerate pertinenziali devono essere necessariamente accatastate con il fabbricato mediante la cosiddetta "graffatura", con notevoli spese a carico dei possessori medesimi;

**Considerato** che a fronte di quanto sopra espresso, si ritiene utile e necessario stabilire per dette aree dei valori minori ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, IMU, rispetto alle altre aree con piena capacità edificatoria;

**Ritenuto** pertanto di procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per singole zone omogenee, relativi all'anno **2021**, dando atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli qui approvati;

**Vista** la disposizione dell'U.T.C relativa alla "Individuazione per l'anno **2021** dei valori di riferimento delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini della determinazione della imposta municipale propria (IMU)" del Dirigente Settore Tecnico e ritenuta meritevole di approvazione;

**Vista** la legge 30 dicembre 2020, n. 178 relativa al bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023, pubblicata in G.U. n. 322 del 30 dicembre 2020;

**Visto** l'art.48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai rispettivi responsabili dei servizi tecnici/finanziari, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

A voti unanimi, anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità della presente,

Con voti favorevoli unanimi, legalmente espressi;

## **DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di determinare, **al solo fine della limitazione del potere di accertamento**, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno **2021**, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992;
3. Di approvare a tal fine la disposizione dell'U.T.C relativa alla "Individuazione per l'anno **2021** dei valori di riferimento delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini della determinazione della imposta municipale propria (IMU)", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. Di dare atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore delle aree fabbricabili, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli approvati con il presente provvedimento, come pure non si procederà al rimborso del contribuente che abbia versato un'imposta calcolata su un maggior valore dichiarato per le proprie aree.

**Si stabilisce che in ogni caso, il valore delle aree fabbricabili di piccole dimensioni poste all'interno del (NAF), utilizzato dai contribuenti per il calcolo dell'imposta, è quello indicato nella seguente tabella :**

**AREE RESIDENZIALI: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) (  Tav. R1 del P.G.T.)**

Aree individuate come Unità Urbane storiche di antica formazione, censite al N.C.T. di pertinenza al fabbricato abitativo non accatastate unitariamente al fabbricato residenziale.

<b>Anno di riferimento</b>	<b>2021 (euro)</b>
Dimensioni fino a 100 mq.	<b>20,00</b>
Dimensioni fino a 300 mq.	<b>30,00</b>
Dimensioni oltre 300 mq.	<b>50,00</b>

5 Di dichiarare la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI	GIUNTA	COMUNALE N. 12 DEL 09-03-2021
--------------------------------	--------	-------------------------------


**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE :**

**DETERMINAZIONE PER IL 2021, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI PRALBOINO, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.**

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA Regolarita' tecnica  
(Art.49, comma L. T.U. approvato con D.L. 267/2000)**

---

 VISTO si esprime parere Favorevole  
motivazioni allegate


Pralboino, 09-03-2021

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Rag. Domenica Aimò

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA Regolarita' contabile  
(Art.49, comma 1, T.U. approvato con D.L. 267/2000)**

---

 VISTO si esprime parere Favorevole  
motivazioni allegate

Pralboino, 09-03-2021

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Rag. Domenica Aimò

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
f.to **DOTT. FRANCO SPOTI**

**Il SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to **Dott. ANTONIO PETRINA**

Comunicazione Capigruppo del 23-03-2021

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web del Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69 ).

Pralboino, 23-03-2021

**Il SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to **Dott. ANTONIO PETRINA**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web del Comune per 15 giorni consecutivi dal 23-03-2021 al 07-04-2021 ed è divenuta esecutiva il giorno 17-04-2021, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione ai sensi dell'Art. 134 c. 4 del D.L.vo 267/00

Pralboino, \_\_\_\_\_

**Il SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to **Dott. ANTONIO PETRINA**

---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Pralboino, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Comunale**  
**Dott. ANTONIO PETRINA**