



**COMUNE DI PORANO**  
Provincia di Terni

---

**DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE**

n. 73 del 13-10-2022

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno **duemilaventidue** il giorno **treddici** del mese di **Ottobre** a partire dalle ore **09:30** Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>N</b>	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenze</b>
1	CONTICELLI MARCO	SINDACO	Presente
2	BONINO FABRIZIO	VICE SINDACO	Presente
3	BRUNELLI GIOVANNA	ASSESSORE	Assente

Ne risultano presenti n. 2 e assenti n. 1

Assume la presidenza il SIG. MARCO CONTICELLI in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA RITA PADULA.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## PREMESSO CHE:

- il D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011 “ Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” ha istituito l'imposta municipale propria, disciplinandone agli artt. 8 e 9 le caratteristiche, le modalità di applicazione e la sua introduzione a decorrere dall'anno 2014;

- l'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, richiamato dal comma 4 dell'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011, relativamente alla base imponibile della aree edificabili testualmente recita:

- comma 5 “Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”
- comma 6. “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 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'articolo 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.”

- l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, modificato dall'art. 4 del D.L. n. 16/2012, ha confermato la potestà regolamentare dei Comuni anche per l'imposta municipale propria di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446/97;

- l'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità per l'anno 2014), ha istituito l'Imposta unica comunale (IUC);

- la IUC si compone dell'Imposta municipale propria (IMU) di natura patrimoniale e di una componente riferita ai servizi che si articola nel Tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella Tassa sui rifiuti-TARI, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

- l'art. 1, comma 703, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 sopracitata, precisa che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

- l'art. 1, comma 702, della medesima Legge, conferma con riferimento alla IUC la potestà regolamentare in materia di entrate, anche tributarie, degli Enti Locali di cui all'art. 52 del D.L. n.446 del 15 dicembre 1997;

**VISTI** i commi da 738 a 783 dell'art. 1 della L. n. 160/2019 che, a decorrere dall'anno 2020, aboliscono la IUC e disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

### Visti in particolare:

- il *comma 741, lett. d)* a mente del quale “...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 ...”;
- 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 Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con Deliberazione n. 8 del 29/04/2016 e modificato con Deliberazione n. 7 del 29/03/2019 in vigore fino al 31/12/2019, che all'articolo 6 testualmente recita *"BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI 1. Per le aree fabbricabili, il valore imponibile 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. 2. 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 Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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 e comunque fino alla data di accatastamento del fabbricato come ultimato. 3. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, il Comune con deliberazione della Giunta Comunale, può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Tali valori costituiscono riferimento per gli avvisi di accertamento emessi dall'ente salvo non sia possibile provare con altri mezzi un diverso maggior valore."*

**Visto** il Regolamento per l'applicazione della nuova IMU – Imposta Municipale Propria, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 03/06/2020 in vigore dal 01/01/2020, che all'art. 5 testualmente recita *"Valori di riferimento delle aree fabbricabili 1. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. 2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata."*

**Considerato** l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui *"... 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 ..."*;

**Visto il P.R.G. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 09/04/2014;**

#### **CONSIDERATO:**

- che sono stati esaminati alcuni atti di compravendita relativi ad aree fabbricabili delle diverse zone del P.R.G. precedenti all'anno 2017;

-che i valori stabiliti dalla Giunta comunale sono valori medi di riferimento, deliberati al fine di fornire un supporto al contribuente nella determinazione della base imponibile;

-che rimane sempre fermo il principio in base al quale il valore da considerare per il calcolo dell'IMU è il valore di mercato del terreno edificabile;

-che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

**RITENUTO** di dover procedere alla determinazione dei valori delle aree edificabili del territorio comunale al fine del loro assoggettamento all'imposta municipale propria, precisando tuttavia che tali valori non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico e contabile del Responsabile del Servizio Finanziario espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi

### DELIBERA

1) di approvare per i motivi in premessa illustrati e per effetto delle disposizioni normative ivi richiamate, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili inerenti le zone omogenee nell'ambito del territorio comunale riportati nella seguente tabella, da utilizzare nella determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta municipale propria:

Zona P.R.G approvato	I.f.	Importo al mq
B1R2	1,5 mc/mq	€ 55,00
B1R3	1,5 mc/mq	€ 55,00
B2R3	1,5 mc/mq	€ 55,00
B3R3	1,25 mc/mq	€ 50,00
C1R3 urbanizzato	0,40 mc/mq	€ 40,00
C2R3 urbanizzato	0,40 mc/mq	€ 40,00
C3R3 urbanizzato	0,90 mc/mq	€ 42,00
C1R3 da urbanizzare	0,40 mc/mq	€ 27,00
C2R3 da urbanizzare	0,40 mc/mq	€ 27,00
C3R3 da urbanizzare	0,90 mc/mq	€ 29,00
D1a P2 Tr	0,75 mc/mq	€ 5,00
D1b P2 Trh	0,25 mc/mq	€ 4,00
D1b L2 Trh	0,25 mc/mq	€ 4,00

2) di dare atto che il presente provvedimento determina in via presuntiva dei valori economici di mercato riferibili anche ad almeno cinque anni precedenti;

3)

4) di precisare che i valori così determinati, di cui al punto 1) non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori (atti notarili, perizie tecniche, ecc.);

5) di trasmettere il presente atto al servizio tributi per gli adempimenti di competenza;

6) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con voti unanimi, ai sensi del disposto di cui all'art. 134, IV comma D. Lgs. 267/2000.

**Area Tecnica:**

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Porano, 10-10-2022

**IL RESPONSABILE**

F.TO MARCO CINCARELLI

---

**Area Amministrativa e Contabile:**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, il Responsabile, sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Porano, 10-10-2022

**IL RESPONSABILE**

DOTT. ALESSANDRO PATASSINI

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.TO SIG. MARCO CONTICELLI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.TO DOTT.SSA RITA PADULA

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Ente per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge n. 69 del 18 giugno 2009).

---

---

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| X | poiché dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

|| per il decorso del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO DOTT.SSA RITA PADULA**

**\*\*\*COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO\*\*\***

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT.SSA RITA PADULA**