



COMUNE DI FAGAGNA

PROVINCIA DI UDINE

COPIA

N. 32 del Reg. Delib.

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **undici** del mese di **aprile** alle ore **18:15**, nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Intervennero i Signori:

CHIARVESIO DANIELE	SINDACO	Presente
BELLO SANDRO	ASSESSORE	Assente
ZANNIER ANNA	ASSESSORE	Presente
DREOSSI MARTINA	ASSESSORE	Assente
BULFONE DOMENICO	ASSESSORE	Presente
MONACO ERIKA	ASSESSORE	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE dott.ssa Riotto Lucia

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il sig. CHIARVESIO DANIELE nella sua qualità di SINDACO ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 ed in particolare i seguenti commi dell'art.1:

- comma n. 738, che dispone che *“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”*;
- comma n. 777, lettera d), che dispone che *“i comuni possano con proprio regolamento 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;
- comma 741, lettere a) e d), dove si specifica che *“per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente”* e 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”*.
- comma n. 746, dove si stabilisce che *“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 della ristrutturazione fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*.

RICORDATO CHE l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 04/08/2006 ha definito che *“un'area è da considerare edificabile 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”*.

DATO ATTO che il Comune di Fagagna ricade nella convenzione per la gestione in forma associata dei servizi tributari in capo alla Comunità Collinare del Friuli;

RICHIAMATA la deliberazione del Comitato Esecutivo della Comunità Collinare del Friuli n. 81 del 22.12.2020, modificata con successiva Deliberazione del Comitato Esecutivo n. 51 del 24/06/2021, nella quale si aggiornava la nuova Struttura organizzativa della Comunità Collinare del Friuli, istituendo la posizione organizzativa per la macroarea Area Uffici Unici – Ufficio Unico dei Servizi Tributi ed Decreto del Presidente n. 5 del 01/07/2021 con cui veniva individuata la dott.ssa Patrizia Michelizza quale titolare di posizione organizzativa della macroarea sopra citata e quindi funzionario responsabile dei tributi di ogni singolo ente;

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10/06/2020 avente ad oggetto l'approvazione del *“Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)”*;

VISTO l'articolo 8 commi 2 e 4 del vigente *“Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)”*, ove si dispone che *“al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site*

nel territorio comunale da assumere come valori minimi ai fini di eventuali procedure di accertamento" e che "In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori di cui al comma precedente, non impediscono al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti".

CONSIDERATO che la definizione dei valori delle aree edificabili con specifico atto consente sia di ridurre l'insorgenza di eventuali contenziosi, sia di raggiungere obiettivi di equità, efficienza, efficacia, trasparenza e semplificazione dei rapporti con i cittadini stessi;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 20/12/2012, avente ad oggetto la "Determinazione dei valori dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.", con decorrenza 01/01/2013;

DATO ATTO che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 12/02/2021 è stata adottata la Variante Generale n. 52 al Piano Regolatore Generale Comunale;
- con il nuovo Piano Regolatore Generale sopracitato sono state introdotte alcune nuove zone urbanistiche;

TENUTO CONTO CHE, stante il periodo trascorso, si è ravvisata l'opportunità di operare una verifica di tali valori;

RITENUTO a tale scopo di coinvolgere i tecnici professionisti che operano sul territorio comunale;

RISCONTRATO CHE in occasione degli incontri tenutisi in data 20/12/2021 e 27/12/2021 sono state condivise alcune situazioni particolari che necessitano di valutazioni specifiche inerenti la natura, la qualità e lo stato dei luoghi ed è stata svolta una valutazione complessiva sui valori dei terreni edificabili;

RITENUTO di confermare i valori previsti nella Deliberazione n. 66/2012, alla luce delle considerazioni emerse durante tali incontri e considerato il quadro economico attuale ed in particolare le criticità che si rilevano su scala internazionale, nazionale e locale;

RAVVISATA comunque la necessità di integrare i valori previsti nella Deliberazione n. 66/2012, al fine di rendere più coerente l'applicazione dell'imposta con le previsioni della Variante Generale n. 52 al Piano Regolatore Generale Comunale che è stata adottata;

TENUTO CONTO che la definizione di questi valori di riferimento per le aree edificabili:

- è effettuata al solo fine della diminuzione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia 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;
- viene fatta avuto riguardo alla Variante Generale n. 52 al Piano Regolatore Generale Comunale adottata e con effetto dal 01/01/2022; nel periodo tra l'adozione della Variante Generale n. 52 al P.R.G.C. e il 31/12/2021, le due nuove Zone urbanistiche introdotte verranno equiparate rispettivamente la zona B4 alla zona G4 (precedente definizione della stessa area) e le zone C2 alle zone D3 del Capoluogo;

VISTO il Prospetto predisposto dal Servizio Urbanistica Edilizia e Ambiente sulla base delle considerazioni emerse durante gli incontri di confronto organizzati con i Tecnici Professionisti operanti sul territorio del Comune di Fagagna, che riporta sia i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. sia dei coefficienti "correttivi" da applicarsi a tali valori per lotti fabbricabili con elementi penalizzati che rendono una eventuale edificazione più difficoltosa e riducono il valore di vendita del lotto stesso.

RITENUTO tale Prospetto predisposto dal Servizio Urbanistica Edilizia e Ambiente meritevole di approvazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000;

VISTI:

- il D. Lgs 18.08.2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;

Con voti unanimi palesi favorevoli, resi per alzata di mano:

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare il Prospetto di determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), allegato "A" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;
3. Di disporre che i valori e i criteri definiti nel Prospetto di cui al punto precedente decorrono dal 01/01/2022 e che nel periodo intercorso tra l'adozione della Variante Generale n. 52 al P.R.G.C. e il 31/12/2021, le due nuove Zone urbanistiche introdotte dalla Variante stessa verranno equiparate rispettivamente la zona B4 alla zona G4 (precedente definizione della stessa area) e le zone C2 alle zone D3 del Capoluogo.

Successivamente, stante l'urgenza, con voti favorevoli unanimi resi nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.17, comma 12, lettera a), della L.R. 17/2004.

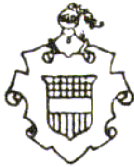
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to CHIARVESIO DANIELE

Il Segretario
F.to Riotto Lucia

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI FAGAGNA

PROVINCIA DI UDINE

Allegato alla Delibera

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 32 del 11-04-2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio on-line per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 281.

COMUNE DI FAGAGNA li
14-04-2022

L' INCARICATO

F.to Cabas Elena

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



COMUNE DI FAGAGNA

PROVINCIA DI UDINE

Allegato alla Delibera

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 32 del 11-04-2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 11-04-2022 , poiché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.1 comma 19 della L.R. 21/2003 come modificato dall'art.17 comma 12 della L.R. 17/2004

L'INCARICATO
Cabas Elena

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

COMUNE DI FAGAGNA
li 14-04-2022