



CITTA' DI MARTINENGO

PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE N.117
DEL 18-11-2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

CONFERMA VALORI VENALI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno duemilaventiquattro, addì diciotto del mese di novembre alle ore 21:30 in Martinengo e nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati in seduta, i componenti della Giunta comunale.

All'inizio della discussione della presente deliberazione risultano presenti:

Busetti Pasquale	Sindaco	P
Plebani Fabrizio	Vice Sindaco	P
Frazzi Franca	Assessore	P
Fasolini Natascia Eleonora	Assessore	P
Barchiesi Ilario	Assessore	P
Sassi Loretta	Assessore	P

Totale Presenti	6
Totale Assenti	0

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Omboni Dott.ssa Alessandra, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Sindaco Busetti Cav. Pasquale assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'art. 1 - comma 2 - del D. Lgs. 504/92, in base al quale presupposto dell'Imposta Comunale sugli Immobili é, fra l'altro, il possesso di aree fabbricabili nonché l'art. 5 - comma 5 - del medesimo Decreto Legislativo in base al quale per le aree fabbricabili la base imponibile é costituita dal valore 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto l'art. 59 c. 1 lett. g) del D. Lgs. n. 446/97 che prevede la potestà dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione del contenzioso;

Visto il DL 201 del 06.12.2011 s.m.i. che prevede l'anticipazione dell'istituzione dell'imposta municipale propria, in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012, con conseguente sua applicazione in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del Dlgs 23/2011;

Richiamate fra le deliberazioni di consiglio comunale nr. 54 del 30 settembre 2010 e nr. 23 del 16 maggio 2011 aventi ad oggetto approvazione e successiva rettifica valori venali aree fabbricabili;

Richiamata la sentenza della Corte Costituzionale 26 ottobre 1995, n.463 che ha affermato che la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili limita il potere di rettifica degli uffici quando il valore dei beni stessi sia stato dichiarato in misura almeno pari all'ammontare determinato;

Richiamata in senso conforme la C.M. n. 120 del 27.5.1999;

Dato atto, pertanto, che l'unico effetto dell'atto amministrativo di predeterminazione è, dunque, "[...] quello di autolimitare il potere di accertamento del Comune stesso, nel senso che si auto obbliga a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quello fissato nel regolamento" (Circolare 7/6/2000, n.118/E);

Dato atto, pertanto, che se il contribuente non si è attenuto al valore indicato dall'amministrazione comunale nei vari anni, l'ufficio tributi può emettere avviso di accertamento per un valore anche superiore al valore medio indicato nei vari anni;

Considerato che il mercato delle aree residenziali e quello delle aree produttive/industriali sono due mercati distinti, assoggettati ad influenze diverse, si è ritenuto opportuno differenziare e tenere separati i casi;

Preso atto dell'iter di variante generale del Piano di Governo del Territorio, che ha modificato – tra le altre cose - le denominazioni degli ambiti rispetto al precedente strumento urbanistico, le cui individuazione e divisione sono rimaste invece invariate e che i parametri fanno ora principalmente riferimento a superfici anziché volumi;

Ritenuto pertanto opportuno procedere ad aggiornare la tabella dei valori venali medi, riportando le denominazioni e le unità di misura in linea con quelle di cui alla variante generale al Piano di Governo del Territorio;

Vista la sentenza n. 1661 del 24 gennaio 2013 della corte di Cassazione che stabilisce la legittimità del riconoscimento alla Giunta Comunale, anziché al Consiglio, del potere, ex art. 59, primo comma, lett. g), del d.lgs. n. 446/1999, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento ICI del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Ritenuto di potere porre tale valore a base del ragionamento presuntivo deduttivo diretto a determinare i valori da applicare per gli anni precedenti esclusivamente nei casi in cui il contribuente, non avendo dichiarato i valori minimi predeterminati, possa essere posto in accertamento;

Richiamata la giurisprudenza della Corte di Cassazione (per tutte Cassazione Sentenza del 3 maggio 2005, n. 9135), in base alla quale le determinazioni dei valori delle aree edificabili possono "fornire utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso; senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo la applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo. Il valore di un terreno in un certo anno è certo elemento utilizzabile per determinarne il valore negli anni precedenti (a somiglianza di quanto comunemente affermato in ordine ai così detti "redditometri")."

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa reso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, da parte del Responsabile del Settore Tecnico;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, da parte del Responsabile del Settore finanziario;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di confermare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2025 approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 27.12.2019, aggiornati con le classi e le unità di misura della variante generale al Piano di Governo del Territorio, come indicato nella tabella di stima allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE
Busetti Cav. Pasquale

IL SEGRETARIO COMUNALE
Omboni Dott.ssa Alessandra

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.