



COMUNE DI CASTEL GANDOLFO

(Città metropolitana di Roma Capitale)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 13 del 27/02/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU AL 01/01/2025

L'anno 2025, addì ventisette del mese di Febbraio alle ore 16:00 , nella sede comunale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Comunale Paolo Gasperini il Consiglio Comunale, in seduta Pubblica sessione Ordinaria di Prima convocazione.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Comunale Paola Dott.ssa Sbrozzi.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	DE ANGELIS ALBERTO	SI	NO	8	NUTILE TIZIANO	SI	NO
2	BAVARO CRISTIANO	SI	NO	9	LUMACA SARA	SI	NO
3	GASPERINI PAOLO	SI	NO	10	TOTI MARTA	NO	SI
4	CERINO EMANUELA	SI	NO	11	COLACCHI MAURIZIO	NO	SI
5	BARBACCI AMBROGI FRANCESCA	SI	NO	12	RESE FRANCESCA	NO	SI
6	RUGGERI SILVIA	SI	NO	13	CAMERINI BRUNO	NO	SI
7	MARIANI TIZIANO	SI	NO				

PRESENTI: 9

ASSENTI: 4

Vengono nominati scrutatori: Nutile, Ruggeri, Colacchi

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU AL 01/01/2025

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "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.";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che "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";

CONSTATATO per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

PRESO ATTO quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di "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 di contenzioso";

TENUTO CONTO che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il

versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

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 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 2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

VISTO l'allegato prospetto predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune con il quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2025;

VISTI:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTI inoltre:

- ☐ il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- ☐ il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

VISTO lo Statuto comunale

Acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, previsti dall'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,

Il Presidente dichiara aperta la discussione;

Uditi gli interventi dei Consiglieri come riportati nel verbale di resoconto stenotipato in copia allegato;

Il Presidente, dopo ampia ed esauriente discussione in merito, pone ai voti la proposta che ottiene il seguente risultato:

Presenti: **9**; all'**UNANIMITA'** espressa in forma palese:

DELIBERA

1. DI APPROVARE, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2025, così come risultano dall'allegato prospetto che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

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 diversa;

3. DI ASSICURARE, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Successivamente, il Consiglio Comunale stante l'urgenza di provvedere, con voti:

Presenti: **9**; all'**UNANIMITA'** espressa in forma palese:

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale
Paolo Gasperini

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
Paola Dott.ssa Sbrozzi