



COMUNE DI ALBINEA

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 49 del 15-04-2025

Oggetto: VALORE AREE FABBRICABILI AL 1° GENNAIO 2025. INDICAZIONE VALORI MEDI ORDINARI ORIENTATIVI PER CATEGORIE DI AREE E PER ZONIZZAZIONE CON FINALITÀ DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E ALL'UFFICIO TRIBUTI

L'anno duemilaventicinque il giorno quindici del mese di aprile alle ore 16:00, in Albinea, nella residenza municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

Ibattici Roberta	Sindaco	P
Menziozzi Daniele	Vice Sindaco	P
Napoli Leonardo	Assessore	P
Guidetti Jessica	Assessore	P
Rossi Mirella	Assessore	P

Presenti n. 5

Assenti n. 0.

Assume la presidenza Roberta Ibattici in qualità di Sindaco assistito dal Vice Segretario Comunale Dott.ssa Chiara Cagni.

Il Sindaco constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 22 del 27/02/2019 avente ad oggetto: “valore aree fabbricabili al 1° gennaio 2019, ai fini versamenti imposta municipale propria acconto e saldo per l'anno 2019. indicazione valori medi ordinari orientativi per categorie di aree e per zonizzazione con finalità di orientamento ai contribuenti e all'ufficio tributi”;

TENUTO CONTO di quanto previsto dai commi dal 739 al 783 dell'unico articolo della Legge 160/2019, e specificatamente il comma 777 che prevede che 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.”;

CONSIDERATO quanto indicato all'articolo 13 del vigente Regolamento comunale per la Disciplina dell'Imposta Municipale Unica - Nuova IMU – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29 giugno 2020 che recita: *“Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta Municipale determina periodicamente, ai fini dell'applicazione dell'IMU, i valori medi orientativi per zone omogenee, per categorie di aree e per zonizzazione, delle aree edificabili site nel territorio del comune. **Detti valori indicativi non sono vincolanti nell'ambito del controllo sostanziale I.M.U.**, in quanto riferiti a valutazioni orientative, medie, ordinarie ed elaborati con la esclusiva finalità di offrire un indirizzo ai contribuenti, ai quali compete l'effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute.”*

OSSERVATO che, come affermato dalla Corte di cassazione nella propria sentenza n. 21764 del 14.10.2009, la retroattività delle delibere comunali quali la presente non è un dato vincolante, ma serve soltanto per orientare l'amministrazione finanziaria, ed *“il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrarne l'ineidoneità”*; in altre parole, *“in tema di imposta comunale sugli immobili, le norme del regolamento previsto dall'art. 59, comma primo, del dlgs 15 dicembre 1997, n. 446, adottato a norma del precedente art. 52, con il quale i comuni possono, tra l'altro, 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, possono essere legittimamente utilizzate dal giudice al fine di acquisire elementi di giudizio anche in relazione a periodi anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo l'applicazione di un ragionamento presuntivo. Tali regolamenti non hanno infatti natura propriamente imperativa, ma svolgono funzione analoga a quella dei cosiddetti studi di settore, previsti dagli artt. 62-bis e 62-sexies del d.l. 30 agosto 1993, n. 331, costituenti una diretta derivazione dei redditemetri o coefficienti di reddito e di ricavi, ed atteggiandosi come mera fonte di presunzione hominis, vale a dire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice, paragonabili a bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari Istat, nei quali è possibile reperire i dati medi presuntivamente esatti.”*;

TENUTO CONTO delle Relazione di Stima redatta dal Responsabile Area Urbanistica-Edilizia Privata-Attività produttive, allegata al presente atto, che ne forma parte integrante e sostanziale, di cui all'Allegato A);

RAVVISATA la necessità di conferire al presente atto l'immediata esecutività, al fine di rendere tempestivamente ostensibili ai contribuenti le indicazioni dell'Amministrazione in materia;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica,
- il Responsabile del servizio finanziario per quanto riguarda la regolarità contabile,

hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, come da nota allegata all'originale del presente atto;

CON voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

1. Di approvare la Relazione di stima sopra menzionata ed i valori medi ordinari orientativi delle aree edificabili all'1/1/2025 ai fini I.M.U., riportati nell'Allegato A) che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto che le sotto indicate riduzioni sono da applicare, qualora ne ricorrano i presupposti, ai valori medi indicativi riportati nelle tabelle esclusivamente nei casi in cui le caratteristiche sotto riportate pregiudichino l'edificabilità del lotto o ne alterino il valore venale, con la precisazione che la cumulabilità delle riduzioni non è automatica, né aritmetica, ma deve essere valutata caso per caso:
 - ampiezza = lotto < 600 mq = riduzione dal 10 al 20%
 - forma planimetrica = riduzione dal 20 al 30%
 - terreno gravato da diritti di passaggio a favore di altri (riduzione max 20%)
 - terreno non dotato di accesso diretto su strada pubblica (riduzione max 20%)
 - terreno gravato da presenza di linea elettrica:
 - amovibile = stima specifica
 - mobile = stima specifica
 - terreno non pianeggiante e gravato da pendenza:
 - dal 10 fino al 20% = riduzione 10%
 - dal 20 fino al 30% = riduzione 20%
 - oltre il 30% = riduzione 50%
 - altri vincoli, rispetto stradale ecc.= stima specifica
 - impedimenti fisici = stima specifica
3. Di dare atto che trattasi di valori indicativi, non vincolanti nell'ambito del controllo sostanziale I.M.U. riferiti a valutazioni orientative, medie, ordinarie ed elaborati con la esclusiva finalità di offrire un riferimento di indirizzo ai contribuenti, ai quali compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute.
4. Di dare atto altresì che i valori determinati per categorie di aree e per zonizzazione assolvono ad una mera finalità di orientamento per l'Ufficio Tributi e non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune.

Inoltre, con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
Sig.ra Roberta Ibattici

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Chiara Cagni

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Copia conforme all'originale per la consultazione