



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 92 del 26/05/2021

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI PER LE AREE EDIFICABILI,
AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO IMPOSTA MUNICIPALE
UNICA (I.M.U.) - ADEGUAMENTO MISURE PER L'ANNO 2021**

L'anno 2021 il giorno 26 del mese di Maggio alle ore 09:45, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori:

| N° | Nome | Qualifica | Presente | Assente |
|----------|---------------------------|--------------|----------|---------|
| <u>1</u> | GOZZOLI MATTEO | Sindaco | X | |
| <u>2</u> | GASPERINI MAURO | Vice Sindaco | X | |
| <u>3</u> | MONTALTI VALENTINA | Assessore | X | |
| <u>4</u> | MORARA GAIA | Assessore | X | |
| <u>5</u> | PEDULLI EMANUELA | Assessore | X | |
| <u>6</u> | AGOSTINI JACOPO | Assessore | X | |

Assiste alla seduta il Segretario Dott. Ugo Castelli il quale provvede alla relazione del seguente verbale.

Constata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 1, comma 639, della Legge 27/12/2013, n. 147, aveva istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Comunale Unica (IUC), che si componeva dell'Imposta Municipale Propria (IMU), del Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e della Tassa sui rifiuti (TARI);
- l'istituzione della IUC lasciava salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU, così come previsto dall'art. 1, comma 703 della L. 147/2013;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, istituivano e disciplinavano a decorrere dall'anno 2014 l'Imposta Municipale Propria che sostituiva, per la componente immobiliare, l'Imposta sul reddito delle persone fisiche e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi a beni non locati e l'Imposta Comunale sugli Immobili;
- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito con modificazioni, dalla Legge 22/12/2011, n. 214, così come sostanzialmente modificato dalla L. 147/2013 (legge di stabilità 2014) e dalla L. 208/2015 (legge di stabilità 2016), aveva anticipato "in via sperimentale" e per tutti i Comuni del territorio nazionale l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012 ed era previsto che l'applicazione dell'IMU dovesse avvenire in base agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 (Decreto sul Federalismo Fiscale), in quanto compatibili, e al D.Lgs. 504/92 (Decreto istitutivo dell'ICI) in quanto espressamente richiamato;

CONSIDERATO che:

- l'art. 1, comma 738 della Legge n. 160 del 27/12/2019 (Legge di Bilancio 2020) ha disposto che l'imposta municipale propria (IMU) sia disciplinata, a decorrere dall'anno 2020, dall'art. 1, commi da 739 a 783 della medesima Legge n. 160;
- l'art. 1, comma 776 della citata Legge n. 160/2019 ha stabilito che per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775 del medesimo art. 1, si applicano i commi da 161 a 169 dell'art. 1 della L. 296/2006;
- l'art. 1, comma 780 della medesima L. n. 160/2019 ha previsto l'abrogazione, a decorrere dal 1° gennaio 2020:
- dell'art. 8, ad eccezione del comma 1, e dell'art. 9, ad eccezione del comma 9, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23;
- dell'art. 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- del comma 639 nonché dei commi successivi dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI;
- le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla stessa Legge n. 160/2019;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 22/12/2020 con la quale, sulla base della normativa vigente, sono state determinate le aliquote dell'IMU per l'anno 2021;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2020, con la quale anche per l'anno di imposta 2021 è stata confermata l'Imposta di Scopo (ISCOP), istituita a decorrere dal 2014 con Delibera di C.C. n. 68/2014 e finalizzata al finanziamento della realizzazione del nuovo



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

Polo Scolastico di Villamarina, determinata applicando alla base imponibile IMU un'aliquota fissa pari allo 0,5 per mille;

DATO atto che gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative a tributi di propria competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purchè entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento, così come previsto dall'art. 1, comma 169 della L. 296/2006 (Finanziaria 2007);

VISTO l'art. 151, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che porta il termine per l'approvazione del bilancio di previsione al 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;

VISTO l'art.138, comma 1, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 che ha abrogato il comma 779 dell'art. 1 della L. 160/2019;

VISTO che i termini per l'approvazione del bilancio di previsione 2021-2023 sono stati più volte posticipati, da ultimo al 31/05/2021, con il D. L. n. 56 del 20 aprile 2021;

PRESO atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019:

- le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno (salvo proroghe);
- ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno (salvo proroghe);
- in caso di mancata pubblicazione entro i termini, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

RICHIAMATI gli artt. 42, comma 2, lett. f) e 48 del TUEL di cui al D.Lgs. 267/2000, concernenti rispettivamente le competenze del Consiglio e della Giunta Comunale, con particolare riferimento alla materia tributaria;

RICHIAMATA la potestà regolamentare dei Comuni di cui all' art. 52 del D.Lgs. n. 446/97, espressamente citata anche dall'art. 1, comma 777 della L. 160/2019;

VISTO il vigente Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ai sensi di quanto disposto dagli artt. 52 del D. Lgs. 446/97, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29/09/2020, con il quale sono stati disciplinati alcuni aspetti della nuova imposta;

RICHIAMATO in particolare l'art. 6 del Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sopra citato, avente ad oggetto la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili, il quale precisa che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della L. 160/2019, la base



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

imponibile IMU dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, generali o attuativi, 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili deliberati dalla Giunta Comunale periodicamente e per zone omogenee, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e delimitare il potere di accertamento del Comune;

PRECISATO che il medesimo art. 6 del vigente Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU), stabilisce che:

- qualora l'imposta relativa ad area fabbricabile venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta come sopra, non si faccia luogo ad accertamento di maggior imposta, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato;
- in caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento sia pari a quello deliberato dalla Giunta come sopra o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia;
- qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso;

VISTO che con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 27/11/2020 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;

CONSIDERATO che a far data dall'adozione di tale Piano Urbanistico Generale e fino all'approvazione del PUG stesso, entrerà in vigore il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017;

PRESO atto che, pertanto, dalla data di adozione del PUG:

- l'entità delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale subirà rilevanti modifiche;
- anche il valore imponibile da considerarsi ai fini IMU ed IS COP delle aree fabbricabili dovrà essere riconsiderato poiché, per la restante parte dell'anno di imposta 2021, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della L. 160/2019 sopra citato, la base imponibile dell'area fabbricabile, è determinata considerando il valore venale in comune commercio a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, generali o attuativi 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili deliberati dalla Giunta Comunale;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

CONSIDERATO che gli ultimi valori di riferimento, a disposizione dei contribuenti nonché dell'Ufficio Tributi ai fini dell'attività di controllo successiva, risultano quelli approvati con delibere di Giunta n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010;

VALUTATA per quanto sopra la necessità di deliberare nuovi valori medi venali di riferimento, per zone omogenee, delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, a seguito dell'adozione e successiva approvazione del PUG di cui sopra, così come peraltro è previsto sia fatto periodicamente, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Imposta Municipale Unica I.M.U.;

IN attesa di deliberare i nuovi valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili, così come sopra indicato;

CONSIDERATO che, per quanto sopra specificato, già a partire dal 1° gennaio dell'anno 2021, si ritiene opportuno non siano più utilizzabili come valori di riferimento delle aree fabbricabili quelli approvati con delibere di Giunta n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010;

RITENUTO possa considerarsi congruo adeguare i valori medi venali in comune commercio delle aree collocate al di fuori del "territorio urbanizzato" (così come individuato nella tavola "St5 Trasformabilità" del PUG) ed i piani attuativi ed i progetti che non sono mai stati approvati e non sono mai stati convenzionati, a decorrere dal 01/01/2021 e fino a nuova deliberazione, prevedendo un abbattimento forfettario dei valori di riferimento a suo tempo deliberati nella misura del 50% (cinquanta per cento), tenendo così conto sia delle variazioni che verranno apportate alle aree del territorio comunale dal nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di prossima adozione, sia delle modificazioni della situazione economica intervenute nel lasso di tempo intercorrente dalla data di approvazione dei valori di cui alle citate delibere di Giunta, n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010, ad oggi;

PRESO atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis, del D. L. n. 34/2020, convertito in Legge n. 77 del 17/07/2020:

- le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, limitatamente all'anno 2020, entro il 16 novembre;
- ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il termine perentorio, limitatamente all'anno 2020, del 31 ottobre;
- in caso di mancata pubblicazione entro il 16 novembre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

ATTESO che il presente atto potrebbe avere effetti diretti sul bilancio del corrente esercizio finanziario relativamente alle entrate previste per IMU ed IS COP, ad oggi non quantificabili;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000,

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

DELIBERA

- DI stabilire, per le motivazioni di cui in premessa che espressamente si richiamano, un abbattimento forfettario nella misura del 50% (cinquanta per cento), limitatamente alle aree collocate al di fuori del “territorio urbanizzato” (così come individuato dalla Tavola “St5 Trasformabilità” del PUG di cui sopra) ed ai piani attuativi ed ai progetti che non sono mai stati approvati e non sono mai stati convenzionati dei valori medi venali in comune commercio delle aree suddette, adottati con deliberazione della Giunta Comunale n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010, attualmente applicati ai fini IMU (ed IS COP);
- DI dare atto che i valori medi venali delle aree come sopra identificate, da utilizzare ai fini IMU (ed IS COP), abbiano effetto a decorrere dal 1° gennaio 2021 e fino a successiva nuova deliberazione;
- DI prendere atto che, ai sensi del citato art. 6 del Regolamento comunale IMU, qualora l'imposta relativa ad area fabbricabile venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dalla Giunta come sopra, non si farà luogo ad accertamento di maggior imposta, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato;
- in caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento sarà pari a quello deliberato dalla Giunta, come sopra o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia;
- qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso;
- DI prendere atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis:
- le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze;
- ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo.

INOLTRE, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Matteo Gozzoli

(atto sottoscritto digitalmente)

Segretario
Ugo Castelli