



# CITTÀ DI ENNA

PIAZZA COPPOLA, 2 94100 ENNA  
TEL 0935 40111 - C.F./P.IVA 00100490861

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE N° 186 del 26/07/2023

**OGGETTO: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U. Anno 2018**

L'anno duemilaventitre addì ventisei del mese di Luglio alle ore 12:30, nella Casa Comunale, in Enna nel Palazzo Municipale e nella sala riunioni di è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del signor Il Vice Sindaco Avv. Ornella Romano con l'intervento dei seguenti componenti:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DIPIETRO MAURIZIO ANTONELLO		X
<u>2</u>	Assessore	ROMANO ORNELLA	X	
<u>3</u>	Assessore	LA PORTA GIUSEPPE	X	
<u>4</u>	Assessore	SANFILIPPO SALVATORE SANTO	X	
<u>5</u>	Assessore	GLORIA PAOLO FILIPPO	X	
<u>6</u>	Assessore	CATALANO GAETANO	X	
<u>7</u>	Assessore	CARDACI WALTER ANTONIO	X	
<u>8</u>	Assessore	DI VENTI FRANCESCO	X	
<u>9</u>	Assessore	ALLORO FRANCESCO	X	

PRESENTI: 8 ASSENTI: 1

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Lucio Catania.

La Giunta si svolge in videoconferenza, in base a quanto previsto dal regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta in modalità telematica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 28/04/2022

Riconosciuto legale il numero degli assessori intervenuti, il Vice Sindaco dichiara aperta la seduta e invita la Giunta ad assumere le proprie determinazioni in merito alla proposta di deliberazione relativa all'oggetto:

**OGGETTO: Approvazione valori minimi delle aree edificabili ai fini del tributo I.M.U.  
Anno 2018**

**L'Assessore al bilancio**

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 31 luglio 2020 avente per oggetto il Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) ed in particolare l'art. 8, comma 3: "La Giunta Comunale ha la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.";

RICHIAMATI:

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

RICHIAMATI altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che "un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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";

- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO l'art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), che testualmente recita: "Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione.

Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.";

PRESO ATTO che negli ultimi anni l'Ente ha adottato lo strumento urbanistico generale apportando significative variazioni nell'assetto del territorio e che pertanto si è rilevata la necessità di procedere alla definizione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo IMU avvalendosi di un soggetto terzo che ha provveduto ad una analisi tecnico estimativo delle aree fabbricabili ricadenti nel Piano degli Interventi;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale Area 3 n. 786, in data 07.10.2022, concernente l'Impegno di spesa per servizio tecnico specialistico per caricamento cartografie su gestionale da PRG, con la quale si è affidato alla società IMMEDIA spa l'incarico del servizio di elaborazione del valore delle aree edificabili a fini IMU, finalizzato all'accertamento del valore venale di riferimento in comune commercio delle aree edificabili ricomprese nel Piano degli Interventi;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dall'affidatario del servizio avente per oggetto "Relazione di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU). Anno di imposta 2018.", acquisita al prot. nr. 38181 del 25/07/2023;

RITENUTO di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata (Allegato sub A e sub B) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

RICHIAMATE le deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 27 in data 26.04.2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) relativo al periodo 2023-2025;
- del Consiglio Comunale n. 36 in data 03.05.2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025;
- della Giunta Comunale n. 126 in data 24.05.2023, con la quale si è approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il triennio 2023-2025;

RISCONTRATA la rispondenza dello stesso alle scelte operate dall'Amministrazione;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

#### PROPONE

1. di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della Relazione conclusiva redatta dalla società IMMEDIA spa;
3. di approvare, i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati e valutati nella Relazione conclusiva di cui sopra "Relazione di stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).Anno di imposta 2018.", unitamente alle tabelle ivi accluse, allegati al presente provvedimento (Allegato sub A e sub B) che formano parte integrante e sostanziale, tali valori dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi competente nella fase di verifica e controllo dell'Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;
4. di dotare, pertanto, l'Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, e che 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 conducano alla determinazione di una base imponibile superiore, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) ;  
5. di incaricare l'Ufficio Tributi all'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento;

L'Assessore al Bilancio  
Avv. Gaetano Catalano

## LA GIUNTA COMUNALE

esaminata la proposta di deliberazione di cui sopra;  
considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;  
considerato, altresì, che sulla proposta di deliberazione sono stati resi i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.12 della l. r. n° 30/00;  
vista la l. r. n° 48/91 e s.m.i.;  
con voti unanimi e favorevoli resi nei modi di legge;

### DELIBERA

Approvare la proposta, sopra riportata, facendola propria integralmente.

## LA GIUNTA MUNICIPALE

STANTE l'urgenza di provvedere in merito, ad unanimità di voti espressi nei modi e nelle forme di legge.

### DELIBERA

DICHIARARE con separata unanime votazione favorevole la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva lo stesso giorno dell'adozione in quanto dichiarata immediatamente esecutiva

Il Vice Sindaco  
Avv. Ornella Romano

L'Assessore Anziano  
Giuseppe La Porta

Il Segretario Generale  
Dott. Lucio Catania

(atto sottoscritto digitalmente)