



CITTÀ DI AVOLA

(Provincia di Siracusa)

AREA 2 – SERVIZIO 1 (Pianificazione Urbanistica)



RELAZIONE sulla individuazione delle LINEE GUIDA per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

Premesse

L'Amministrazione Comunale, con la nota prot. n. 09_Ass U e 1208/GAB del 06/12/2012 (indirizzata all'Ufficio Urbanistica) e con la determina sindacale n. 41 del 02/08/2013 (di istituzione di apposita commissione tecnica), ha ritenuto avvalersi della facoltà di revisionare i parametri già adottati (con determina sindacale n. 27 del 21-04-2010) per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della relativa imposta comunale (ICI – IMU), in modo da rendere detti parametri, la cui istituzione tra l'altro dovrebbe costituire strumento di attenuazione del contenzioso, più rispondenti all'attuale andamento del mercato immobiliare, settore delicato ove è nota la mancanza di riferimenti certi ed oggettivi per la determinazione della base imponibile dell'imposta.

Con riferimento alle suindicate disposizioni dell'Amministrazione, i sottoscritti funzionari dell'Area 2 (Urbanistica) e dell'Area finanziaria, hanno proceduto, con l'ausilio dell'operato dei componenti della suindicata commissione tecnica, allo studio, analisi e successiva redazione della presente relazione finalizzata alla individuazione delle linee guida per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Dette linee guida hanno lo scopo di facilitare il contribuente nell'individuazione del valore venale dell'area fabbricabile e pertanto della relativa base imponibile.

[Handwritten signatures and initials of the officials mentioned in the text, including the Mayor and members of the Urbanistic and Financial Areas.]



Tale valore avrà la funzione di coadiuvare gli uffici e il cittadino nella determinazione degli accertamenti IMU del Comune escludendo la potestà di accertamento nel caso in cui il soggetto passivo interessato spontaneamente dichiari e provveda al versamento determinato su una base imponibile che raggiunga la cifra attesa dal Comune. Resta inteso, peraltro, che le presenti linee guida vogliono rappresentare riferimento di indirizzo alle modalità di valutazione. Resta inteso, altresì, che, ove l'utente non dichiari almeno il valore derivante dall'applicazione delle presenti linee guida (ovviamente adottate dal Comune), all'ente impositore rimarrà la facoltà di accertare importi anche superiori a quelli deliberati, purché dia conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che hanno indotto lo scostamento. Ugualmente, il contribuente che dovesse ritenere eccessiva la cifra accertata dal Comune, potrà sempre dimostrare la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che inducono ad una valutazione più moderata del bene in oggetto. In altri termini, il provvedimento comunale di adozione delle presenti linee guida non ha e non può avere (secondo il dettato normativo vigente in materia) la funzione di fissare d'imperio il valore delle aree edificabili, per la evidente ragione che una simile prospettazione si scontrerebbe con i limiti e le clausole regolamentari.

Normativa di riferimento e massime giurisprudenziali

I criteri di identificazione delle aree fabbricabili ai fini IMU, oggetto del presente documento, esito del lavoro di confronto del tavolo tecnico della commissione consultiva, sono desunti dal Decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, da circolari e risoluzioni ministeriali, nonché da leggi sull'urbanistica.

L'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, al comma 5 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI (oggi IMU) da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La normativa vigente in materia di imposta ICI / IMU, chiarisce che:

