



# CITTÀ DI SULMONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 173 DEL 29/06/2022

**OGGETTO:** Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022 ai fini del calcolo dell'imposta IMU

L'anno duemilaventidue, addì ventinove, del mese di Giugno alle ore 13:35, in Sulmona, nella sede del Comune, si è riunita la GIUNTA COMUNALE con la presenza dei Signori:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	DI PIERO GIANFRANCO	SI
VICE SINDACO	CASCIANI FRANCO ANDREA	SI
ASSESSORE	DI MARZIO KATIA	SI
ASSESSORE	DI NISIO CATIA	SI
ASSESSORE	D'ANDREA ATTILIO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 0

Assume la Presidenza il Sindaco, DI PIERO GIANFRANCO.

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott.ssa FILOMENA SORRENTINO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

## Proposta di deliberazione

### <<LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”

Constatato che 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;

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 quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione per l'anno 2022 di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Viste la deliberazione commissariale n. 44 del 25.09.2003 nonché la deliberazione giunta n. 133 del 29.05.2014;

Richiamato il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Dato atto che la Giunta Comunale ha la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Dato atto che rispetto al 2021 non ci sono state modificazioni rispetto alla determinazione dei valori venali delle aree fabbricabili nel Comune di Sulmona, per cui si ritiene ancora valida la relazione allegata alla Deliberazione di G.C. n.65 del 31/03/2021, predisposta dalla III Ripartizione, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili;

Visti i pareri di regolarità tecnico e contabile ex art. 49 e 147-bis TUEL allegati alla presente;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto lo Statuto comunale

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022, così come risultano dalla relazione allegata alla Deliberazione di G.C. n.65 del 31/03/2021, contenente le correlate tabelle parametriche, 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 superiore;
1. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
2. di dare atto che i valori approvati con il presente provvedimento verranno utilizzati anche per l'attività di accertamento dell'imposta IMU.>>

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Vista** la su estesa proposta di deliberazione;

**Visti** i pareri favorevoli di cui agli artt. 49, 147/bis e 151, c. 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 che, allegati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Ritenuta** detta proposta meritevole di approvazione;

Con voti unanimi espressi nei modi e termini di legge

### **D E L I B E R A**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022, così come risultano dalla relazione allegata alla Deliberazione di G.C. n.65 del 31/03/2021, contenente le correlate tabelle parametriche, 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 superiore;
3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
4. di dare atto che i valori approvati con il presente provvedimento verranno utilizzati anche per l'attività di accertamento dell'imposta IMU.

Di seguito,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

### **D E L I B E R A**

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

---

#### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Il Dirigente/P.O. ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 1387 del 27/05/2022 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente/P.O. FRANCO RAULLI in data 27/05/2022.

---

#### **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Il Dirigente dell'area Economica Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 1387 del 27/05/2022 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato da Dirigente DI CRISTOFANO GIOVANNA in data 31/05/2022.

---

#### **LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

GIUNTA COMUNALE Atto N.ro 173 del 29/06/2022

Il Sindaco  
DI PIERO GIANFRANCO

Il Vice Segretario Generale  
Dott.ssa FILOMENA SORRENTINO

---

**NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1895**

Il 29/06/2022 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 173 del 29/06/2022 con oggetto:  
**Determinazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022 ai fini del calcolo dell'imposta IMU**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da ELISABETTA SALSEDO il 29/06/2022.