



# COMUNE DI MENDICINO

- PROVINCIA DI COSENZA -

## DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

N...8.... del Reg. Data 30.01.2024.

OGGETTO: Adeguamento Valore delle Aree Edificabili ai fini accertamento IMU a seguito approvazione nuovo Piano Strutturale Comunale.

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **trenta** del mese di **gennaio**, alle ore 16,00, presso la Residenza Municipale, il Dott. Giuseppe Di Martino, Commissario Prefettizio, per la provvisoria Amministrazione dell' Ente, nominato con Decreto del Prefetto di Cosenza n. 86728 del 17/08/2023, adotta la presente deliberazione, avvalendosi delle attribuzioni di competenza del Consiglio Comunale, ai sensi ed in conformità dell' art. 48 del D.lgs. 267/2000.

Assiste, con funzioni di consulenza e verbalizzazione, il Segretario Generale Avv. Pietro Manna.

### IL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale, n. 13 del 15.06.2023, pubblicata al n. 556 il 22.06.2023 dell'Albo Pretorio online, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Mendicino (CS) in ottemperanza all'art. 27 commi 12 e 13 della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. e lo stesso diventerà esecutivo alla pubblicazione del presente avviso.
- tutti gli atti progettuali inerenti il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU) sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica Comunale, Piazza Municipio n. 1, di Mendicino per la libera consultazione al pubblico.
- che a far data dalla pubblicazione sul Burc n.167 del 27 luglio 2023 dell'avviso di avvenuta approvazione il P.S.C. è divenuto pienamente operativo ed efficace.
- l'art. 36 comma 2 del D.L. 04.07.2006, n. 233 convertito con modificazioni dalla legge 04.08.2006, n. 248 il quale stabilisce che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dalla Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo"*;
- l'articolo 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:
  - o alla zona territoriale di ubicazione;
  - o all'indice di edificabilità;
  - o alla destinazione d'uso consentita;
  - o agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
  - o ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- che l'intero territorio comunale è stato suddiviso in **cinque** zone tributarie dagli uffici competenti, che rappresentano zone omogenee nelle quali assegnare unitari valori venali per le aree fabbricabili facenti parte di seguito specificate:
  1. ROSARIO
  2. PASQUALI
  3. TIVOLILLE - CAPPELLI
  4. CENTRO STORICO - CANDELISI - SAN BARTOLO
  5. RIZZUTO - MONTAGNA
- che per ogni zona tributaria sono assegnati alle destinazioni edificabili omogenee i valori venali determinati dagli uffici competenti riportati nell'**Allegato A)**

#### **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”*;
- il Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 04.04.2014 ed in particolare l'articolo 13, comma 4, che così dispone: *“Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente”*;

**Ritenuto** necessaria la revisione e adeguamento 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 Strutturale Comunale, per garantire maggiore efficacia dell'azione accertativa e per rappresentare un valore-guida per i contribuenti in fase di pagamento dei tributi;

**Ritenuto** di approvare i suddetti valori che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. sulla base della *“Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU”*, Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Ribadito** che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc.;

#### **Ricordato che:**

- analizzando tutte le fonti dirette disponibili per gli ultimi anni (compravendite, perizie giurate, preliminari depositati, ecc.), si rilevano prezzi marginali da definirsi non significativi in considerazione alla loro scarsità numerica e pertanto rappresentano un basso grado di attendibilità per l'espletamento di procedimenti comparativi di valutazione;

i valori delle singole aree devono essere soggette a diverse valutazioni in rapporto alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, alle rispettive capacità edificatorie e ai prezzi medi rilevabili sul mercato come previsto dall'art. 1 comma 746 della legge n. 160/2019;

**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);

**Ritenuto** di adottare la presente deliberazione al fine di fornire precise indicazioni all'ufficio Tributi ai fini dell'attività di accertamento tributaria per le annualità non prescritte nonché per fornire precise indicazioni per i contribuenti per l'autoliquidazione ordinaria con il corretto versamento del tributo dovuto;

**Preso atto** che le aree ricadenti in zone oggetto di ricorsi dovranno invece essere valorizzate ai fini IMU in base alle risultanze delle sentenze emesse dalle Corti di Giustizia Tributaria provinciali o regionali in considerazione all'esatta valutazione di stima redatta dai CTU eventualmente nominati;

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

#### DELIBERA

1. di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto ed approvare la Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU, **Allegato A)** che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, redatta dagli uffici competenti;
3. di prendere atto che le aree ricadenti in zone oggetto di contenziosi dovranno invece essere valorizzate ai fini IMU in base alle risultanze delle sentenze emesse dalle Corti di Giustizia Tributaria;
4. di prendere atto altresì, che tali valori avranno effetto anche per le annualità non ancora prescritte ai fini dell'attività di accertamento IMU;
5. di ribadire che i valori delle aree di cui all'allegata Stima non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, come previsto dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92;
6. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;
7. di pubblicare la presente deliberazione completa di allegati nella sezione IMU del sito istituzionale dell'Ente al fine di fornire adeguata informazione sia ai contribuenti sia agli operatori di consulenza fiscale per gli adempimenti conseguenti al calcolo e versamento del tributo.

*Il Commissario Prefetizio  
Dott. Giuseppe Di Martino*



*Il Segretario Generale  
Avv. Pietro Manna*

*“STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU”*

N.	ZONA TRIBUTARIA	DESTINAZIONI EDIFICABILI	INDICI (MC/MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE classe 3 (€/MQ)
1	ROSARIO	TU (medio-bassa)	0,80	€ 80,00	€ 72,00
		TU (bassa-cozzo pirillo)	0,50	€ 25,00	€ 22,50
		TDU (bassa)	0,50	€ 50,00	€ 45,00
		TU (servizi privati)	0,80	€ 30,00	€ 27,00
2	PASQUALI	TU (medio-bassa)	0,80	€ 70,00	€ 63,00
		TDU (medo-bassa)	0,70	€ 50,00	€ 45,00
		TDU (bassa)	0,50	€ 35,00	€ 31,50
		TDU (integrata)	0,47	€ 60,00	€ 54,00
		TU (Città Pubblica)	1,00	€ 15,00	€ 13,50
		TU (servizi privati)	0,80	€ 30,00	€ 27,00
3	TIVOLILLE-CAPPELLI	TU (medio-bassa)	0,80	€ 65,00	€ 58,50
		TU (bassa)	0,70	€ 60,00	€ 54,00
		TDU (medio-bassa)	0,70	€ 40,00	€ 36,00
		TDU (bassa)	0,50	€ 30,00	€ 27,00
		TU (servizi privati)	0,80	€ 40,00	€ 36,00
		TU (Città pubblica)	1,00	€ 15,00	€ 13,50
		TDU (Borghi rurali)	0,10	€ 20,00	€ 18,00
4	CENTRO STORICO CANDELISI - SAN BARTOLO	TU (bassa)	0,70	€ 40,00	€ 36,00
		TU (servizi privati)	0,80	€ 20,00	€ 18,00
		TU (Città pubblica)	1,00	€ 10,00	€ 9,00
		TDU (media-bassa)	0,70	€ 30,00	€ 27,00
		TDU (bassa)	0,50	€ 25,00	€ 22,50
		TDU (Città sociale)	0,66	€ 15,00	€ 13,50
5	RIZZUTO-MONTAGNA	TU (bassa)	0,70	€ 20,00	€ 18,00
		TU (servizi privati)	0,80	€ 15,00	€ 13,50
		TU (Città pubblica)	1,00	€ 10,00	€ 9,00

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ( DI CUI AGLI ARTT. 49 E 147 BIS DEL TESTO UNICO 18.8.2000, N. 267)

---

OGGETTO: Adeguamento Valore delle Aree Edificabili ai fini accertamento IMU a seguito approvazione nuovo Piano Strutturale Comunale.

---

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA: SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE PER MOTIVI ESPRESSI NEL TESTO DELLA PROPOSTA

Mendicino, 29 GEN. 2024

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE URBANISTICA - AMBIENTE  
Ing. Roberto Greco



IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE FINANZIARIO  
Dott.ssa Panza Roberta



---

PER LA REGOLARITA' CONTABILE

**SETTORE FINANZIARIO**

In ordine alla regolarità contabile esprime parere favorevole, per i motivi espressi nel testo della proposta;

Mendicino, 29 GEN. 2024

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE FINANZIARIO  
Dott.ssa Panza Roberta



Si attesta che la presente proposta non comporta riflessi diretti e/o indiretti alla situazione economica finanziaria e/o sul patrimonio;

Mendicino, .....

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE FINANZIARIO  
Dott.ssa Panza Roberta

---

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

**La presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi**

**Dal 31.01.2024 vi rimarrà per quindici consecutivi , come previsto dall'art 124,comma 1, del T.u.o.e.l.n.267/2000 e dall'art.32 della legge 18 giugno 2009,n.69,e successive modificazioni.**

**Mendicino li 31.01.2024**

**Il Responsabile del Servizio Segreteria  
f.to Avv. Pietro Manna**

**ESECUTIVITA' IMMEDIATA-(ex art.134,comma 4, del T.u.o.e.L n. 267/2000)**

**La presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva.**

**Mendicino li'30.01.2024**

**Il Responsabile del Servizio Segreteria  
f.to Avv. Pietro Manna**

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO**

**Il Responsabile del Servizio Segreteria  
Avv. Pietro Manna**