



# COMUNE DI CASTELLANA SICULA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

*immediata esecuzione*

---

**N. 105**

**Data 01/12/2017**

**Oggetto: Modifica delibera n° 93/2017 avente ad oggetto “Determinazione valore delle aree edificabili per l’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU) – Anno 2018” per integrazione e precisazioni**

---

*L'anno DUEMILADICIASSETTE il giorno UNO del mese di DICEMBRE alle ore 12,00 nella Sala Comunale delle adunanze a seguito di regolare Convocazione si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:*

<i>Componenti</i>		<i>Presenti</i>	<i>Assenti</i>
1)	<i>CALDERARO Francesco</i>	<i>PRESIDENTE</i>	<i>si</i>
2)	<i>BELLOMO Carmelo Antonio</i>	<i>ASSESSORE</i>	<i>si</i>
3)	<i>LO VERDE Antonio</i>	“	<i>si</i>
4)	<i>FIANDACA Daniela</i>	“	<i>si</i>

*con la partecipazione del Segretario Comunale Dott.ssa Piera Mistretta.*

*Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull’oggetto sopra indicato.*

## **Il Responsabile del Settore Tecnico, sottopone alla Giunta Municipale la seguente proposta di deliberazione**

Premesso che:

- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito dalla Legge n. 22.12.2011 n. 214, ha anticipato, la istituzione della Imposta IMU di cui all'art. 8 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23;
- l'Imposta Municipale Unica (IMU) sostituisce a tutti gli effetti l'imposta ICI e che è entrata in vigore dal 1° Gennaio 2012;
- l'art. 13, co. 2 D.L. 6 dicembre n. 201/2011, convertito in L. n. 214/2011, stabilisce che l'IMU ha per presupposto il possesso di immobili per la cui identificazione «restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 istitutivo dell'I.C.I.
- L'art. 13, co. D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, conv. L. n. 214/2011, dispone che «la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992»
- L'art. 5, co. 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'ICI, richiamato dal citato art. 13 co. 3 DL 201/2011., dispone che *«per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;
- sulla base delle superiori considerazioni la Giunta Municipale con delibera n° 24 del 25/02/2013 approvava la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2013;
- con delibera di GM n° 93 del 27/10/2017 si è determinato il valore delle aree edificabili per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per l'anno 2018;
- il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, i cui criteri di valutazione, saranno riferiti al principio più favorevole al contribuente anche al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso e avranno riguardo al valore di base parametrato alle caratteristiche dell'area.
- Per come esplicitato nella relazione annessa alla suddetta delibera n° 93/2017 si evince che a seguito della grave crisi economica sociale che ha coinvolto e coinvolge il settore immobiliare i valori determinati sulla base dei dati disponibili ed esaminati (**valori OMI, contratti di compravendita, atti notarili e sentita l'Agenzia delle Entrate competente per territorio**), avuto 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 della vendita di aree edificabili sul territorio di Castellana Sicula, sono uguali a quelli individuati nella delibera di GM n° 24 del 25/02/2013 e che gli stessi sono da ritenersi congrui, per le motivazioni di cui sopra e per i dati esaminati, anche per

l'anno d'imposta 2012;

- Si precisa che i valori riportati nella relazione annessa alla predetta delibera 93/2017 e finalizzati alla attività di controllo dell'Ufficio Tributi, sono da ritenersi immutati anche per gli anni di imposta 2014, 2015, 2016, 2017 non espressamente richiamati nei precedenti atti deliberativi;
- la legittima applicazione retroattiva dei valori stabiliti a fini del controllo sulla corretta applicazione dell'IMU ai fini di accertamento delle annualità pregresse trova conforto un consolidato indirizzo giurisprudenziale come si seguito riportato:
  - con **sentenze n. 12345/2005 e 16700/2007** la **Corte di Cassazione** conferma e ribadisce il principio secondo cui è legittimo il riferimento, a fini di accertamento delle annualità pregresse, ai valori approvati ai sensi dell'articolo 59, lett. g), d.lgs. 446/1997, poiché trattasi di un mero esercizio dell'ordinario potere di accertamento delle aree edificabili, che ammette il richiamo ai valori di immobili simili e non richiede necessariamente la stima diretta del bene accertato.
  - Il superiore indirizzo è stato ribadito con **sentenza n. 21764 del 14 ottobre 2009** e con la successiva (Cass. Sez. trib **14385/2010**) per cui le cd tabelle dei valori aree edificabili *"..., pur non avendo natura imperativa, sono assimilabili agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'Amministrazione al Giudice, e utilizzabili, **quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cd. «redditometro».***
  - Corte cass., sez. trib., sent. n. 11171/2010 Valori medi in parola, *"anche in relazione a periodi anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso", sono "mera fonte di presunzioni "hominis", vale a dire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari Istat, nei quali e' possibile reperire dati medi presuntivamente esatti".*
  - D'interesse altresì la recente sentenza n. 1661/2013, laddove la Suprema Corte, a fronte di una contestata violazione dello Statuto del contribuente, che vieta l'applicazione retroattiva di norme tributarie (art. 3, legge n. 212/2000), ha rigettato l'eccezione della parte privata, sostenendo che l'applicazione dei valori medi a periodi d'imposta precedenti l'approvazione *"non comporta... violazione del principio di irretroattività della legge tributaria legge n. 212 del 2000, ex art. 3, c. 1 ma di meri valori economici tabellari di riferimento"*.
  - Coerente al superiore indirizzo anche le Corti di merito; la Commissione Tributaria Provinciale di Palermo in tal senso dispone: *"...costituendo tali valori medi mere presunzioni semplici offerte dalla amministrazione dapprima al contribuente al fine dell'attivazione del contraddittorio amministrativo e, quindi, al giudice per la valutazione comparativa in concorso con le eventuali diverse argomentazioni della parte ricorrente, non si pone un problema di efficacia temporale della norma tributaria o di retroattività della stessa, e tali valori medi possono essere pertanto legittimamente riferiti anche a periodi anteriori a quelli di emanazione ....."* CTP di Palermo Sez. 2 Sentenza n. 637/2/2015 + 11 di uguale contenuto)

Per quanto sopra riportato

**Visti:**

- gli artt.42-48 del D. Lgs. 267/2000;
- il D.Lgs. 30/12/1992 n.504;
- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito dalla Legge n. 22.12.2011 n. 214;
- La delibera di GM n° 35 del 28/05/2016 con la quale si approva la revisione della struttura organizzativa del Comune di Castellana Sicula;
- La determina del Sindaco n° 11 del 07/07/2017 di assegnazione delle posizioni organizzative dell'ENTE;

**PROPONE**

- 1) Di precisare che i valori riportati nella relazione annessa alle delibere di Giunta Municipale n° 24/2013 e n° 93/2017, sono da ritenersi immutati ai fini dell'attività di controllo dell'Ente anche per gli anni di imposta 2014, 2015, 2016, 2017 non espressamente richiamati nei precedenti atti;
- 2) I predetti valori sono da ritenersi congrui, per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente richiamati, anche per l'anno d'imposta 2012
- 3) Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo, stante la necessità di conoscere l'entità presunta delle entrate tributarie ai fini IMU per l'imminente stesura del bilancio comunale.

Castellana Sicula lì, 29/11/2017

IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA  
*F.to PhD. Ing. Pietro Conoscenti*

## **LA GIUNTA MUNICIPALE**

- Esaminata la proposta di delibera che precede , presentata da responsabile del settore tecnico;
- Esaminato l'atto;

Visti :

- gli artt. 42 – 48 del D.Lgs. n. 267/2000 ;
- il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 ;
- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito dalla Legge 22.12.2011, n. 214 ;
- La delibera di GM n° 35 del 28/05/2016 con la quale si approva la revisione della struttura organizzativa del Comune di Castellana Sicula;
- La determina del Sindaco n° 11 del 07/07/2017 di assegnazione delle posizioni organizzative dell'ENTE;

Visto il vigente O.R.EE.LL.

- Acquisiti i pareri previsti dalla L. R. 30/2000 ;
- Ad unanimità di voti favorevoli espressi palesemente per alzata e seduta

### **DELIBERA**

- 1) Di precisare che i valori riportati nella relazione annessa alle delibere di Giunta Municipale n° 24/2013 e n° 93/2017, sono da ritenersi immutati ai fini dell'attività di controllo dell'Ente anche per gli anni di imposta 2014, 2015, 2016, 2017 non espressamente richiamati nei precedenti atti;
- 2) I predetti valori sono da ritenersi congrui, per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente richiamati, anche per l'anno d'imposta 2012
- 3) Trasmettere la presente delibera al Responsabile del Settore Economico – Finanziario – Tributario di questo Comune per i provvedimenti di competenza .

## **LA GIUNTA MUNICIPALE**

Per le motivazioni addotte dal proponente delle presente proposta di delibera

Con votazione separata ed a unanimità di voti favorevoli , espressi palesemente per alzata e seduta

### **DELIBERA**

Di rendere il predetto atto immediatamente esecutivo .

# COMUNE DI CASTELLANA SICULA

PROVINCIA DI PALERMO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DI  
GIUNTA MUNICIPALE

PROPONENTE: Responsabile Settore Tecnico

RESPONSABILE PROCEDIMENTO: **PhD. Ing. Pietro Conoscenti**

OGGETTO: **Modifica delibera n° 93/2017 avente ad oggetto "Determinazione valore delle aree edificabili per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) – Anno 2018" per integrazione e precisazioni.**

PARERI

Ai sensi della LR 30/2000 i sottoscritti esprimono i seguenti pareri sulla presente proposta di deliberazione, i sottoscritti esprimono i seguenti pareri sulla presente proposta di deliberazione:

- PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo della regolarità tecnica -

Lì, 29/11/2017

L'ING. CAPO DELL'UTC  
( F.to PhD. Ing. Pietro Conoscenti )

- PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo della regolarità contabile -

Lì, 29/11/2017

IL RAGIONIERE  
(F.to Di Girgenti)

La presente proposta di deliberazione è stata approvata da \_\_\_\_\_ nella seduta del \_\_\_\_\_ con verbale n. \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

---

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
F.to: Francesco Calderaro

L'ASSESSORE ANZIANO  
F.to: Carmelo Bellomo

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: Piera Mistretta

---

---

**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on-line del Comune di Castellana Sicula sul sito [www.comune.castellanasicula.pa.it](http://www.comune.castellanasicula.pa.it) dal \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Castellana Sicula, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio  
\_\_\_\_\_

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICITA' LEGALE**  
(Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69 del 18/06/2009)

Il sottoscritto Segretario del Comune, su conforme attestazione del responsabile del servizio competente ,

**A T T E S T A ;**

che la presente deliberazione è stata pubblicata, nelle forme di legge, all'Albo Pretorio ONLINE del sito informatico istituzionale di questo Comune per la durata di quindici giorni consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ e che entro il suddetto termine di gg. 15 dalla data di pubblicazione non è stato prodotto a quest'ufficio opposizione o reclamo.

Castellana Sicula , li \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Servizio  
\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
\_\_\_\_\_

---

---

**ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

**C E R T I F I C A**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in Data : **01 dicembre 2017**

[ ] decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, a norma dell'art. 12, comma 1, della L.R. 03/12/1991, n. 44 e successive modifiche e integrazioni ;

[ X ] perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. 03/12/1991, n. 44 e successive modifiche e integrazioni .

Castellana Sicula, li 1 dicembre 2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Piera Mistretta

---

---

E' copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO COMUNALE

Castellana Sicula, li 1 dicembre 2017

*Dott.ssa Piera Mistretta*

---

---