



# COMUNE DI SAN LEONARDO

PROVINCIA DI UDINE

---

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

---

**COPIA**

ANNO 2020  
N. 78 del Reg. Delibere

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLE PERIZIE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI SAN LEONARDO PER GLI ANNI DAL 2014 AD APRILE 2020 E DA MAGGIO 2020 A SEGUITO DELLA VARIANTE AL PRGC

L'anno 2020 , il giorno 04 del mese di Novembre alle ore 12:30 si è riunita la Giunta Comunale svolta in forma telematica ex dl 18/2020 art.73 e decreto sindacale n.5/2020, dpcm 18.10.2020. Fatto l'appello nominale risultano:

		Presente/Assente
Comugnaro Antonio	Sindaco	Presente
Terlicher Teresa	Vice Sindaco	Presente
Carlig Michela	Assessore	Presente
Chiuch Andrea	Assessore	Assente
Gus Michela	Assessore	Presente

**Assiste il** Segretario STANIG dott.ssa EVA.

Constatato il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. Comugnaro Antonio nella sua qualità Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: approvazione delle perizie di stima delle aree edificabili del comune di San Leonardo per gli anni dal 2014 ad aprile 2020 e da maggio 2020 a seguito della variante al PRGC

## LA GIUNTA

**PREMESSO** che il D.lgs. 504/1992 ed in particolare l'art. 2 "Definizione di fabbricati e aree", lettera b) testualmente recita: *"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'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvopastorale 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"*;

**RICHIAMATO** l'art. 5, comma 5 del medesimo Decreto Legislativo che testualmente recita: *"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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;

**PREMESSO** inoltre che l'art. 1 comma 740 comma 1 lettera d) L. 160/2019 recita: *"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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali"*

**RICHIAMATO** altresì l'art. 1 comma 746 terzo periodo L. 160/2019 *"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"*;

**CONSIDERATO** che il regolamento I.U.C., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 07/08/2014 e s.m.i., all'art. 10 comma 3 testualmente recitava: *"al fine di orientare l'attività di controllo dell'Ufficio la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori minimi delle aree edificabili site nel territorio del Comune. La deliberazione della Giunta comunale può essere modificata annualmente. In mancanza, si intendono confermati i*

*valori stabiliti per l'anno precedente. Tali valori hanno l'esclusivo effetto di ridurre l'insorgenza del contenzioso con i contribuenti, fermo restando che non è dovuto alcun rimborso al contribuente in caso di valore dichiarato o versamento superiore a quello derivante dai valori sopra citati, qualora il pagamento stesso sia stato effettuato sulla base di un atto di compravendita o propedeutico alla compravendita. Sono peraltro validi i valori desunti dai contratti di compravendita, denunce di successione o perizie di stima”;*

**CONSIDERATO** che il vigente regolamento I.M.U., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 27/07/2020, all'art. 7 comma 7 testualmente recita: *“Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Tali valori, ai sensi della lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97 poi ristabilito dall'art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019, saranno intesi come di autolimitazione al potere di accertamento da parte dell'Ente se dichiarati, anche in presenza di atti pubblici in cui si determinano valori maggiori. I valori stabiliti dalla Giunta si intendono confermati di anno in anno, qualora, entro la data stabilita per l'approvazione delle aliquote IMU, non si deliberi diversamente”;*

**RAVVISATA** la necessità di individuare i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno corrente (2020), onde semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

**VISTA** la determinazione n. 70 del 28/02/2019 del Responsabile del Servizio Finanziario con la quale è stato affidato alla Rete sociale Tributi Impresa Sociale Cooperativa Sociale Onlus, con sede a Cazzago San Martino (BS) Via per Rovato n. 37/39 – C.F. / P.I. 03412870986 il servizio di supporto alla gestione dei tributi comunali periodo 2019-2021;

**VISTA** la perizia di stima predisposta dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, e acclarata al prot. comunale n. 5497 del 28.11.2019, con la quale sono stati aggiornati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 02/12/2019 di approvazione della perizia di stima delle aree edificabili del Comune di San Leonardo per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019;

**CONSIDERATO** che con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 08.05.2020 è stata adottata la variante puntuale n. 17 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi della L.R. 23 febbraio 2007, n° 5 e smi e successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 28.09.2020;

**RITENUTO** pertanto necessario procedere alla revisione della perizia di stima delle aree edificabili alla luce delle modifiche approvate con la variante al PRGC;

**VISTA** la determinazione n. 401 del 06/10/2020 del Responsabile del Servizio Finanziario con la quale è stato affidato alla Rete sociale Tributi Impresa Sociale Cooperativa Sociale Onlus, con sede a Cazzago San Martino (BS) Via per Rovato n. 37/39 – C.F. / P.I. 03412870986 il servizio di

revisione della perizia suddetta;

**VISTE** le perizia di stima predisposte dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953, e acclamate al prot. comunale n. 4971 del 02.11.2020, con le quali:

- sono definite le modalità di individuazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2020 fino al mese di aprile (prima dell'adozione della Variante PRGC n. 17) con il contestuale aggiornamento degli indici applicati anche per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019;
- sono definite le modalità di individuazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2020 dal mese di maggio (a seguito dell'adozione della Variante PRGC n. 17);

**VISTI** i pareri favorevoli di regolarità tecnica resi, ciascuno per le parti di rispettiva competenza, dal Responsabile del Servizio Edilizia Pubblica e Privata e dal Responsabile del Servizio Finanziario, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**RILEVATO** altresì che la presente deliberazione soggiace alla prescrizione di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 da parte del Responsabile di Ragioneria in ordine al rilascio del parere di regolarità contabile;

**CON** voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

#### **DELIBERA**

1. **DI DETERMINARE** e conseguentemente **APPROVARE** i valori delle aree edificabili del Comune di San Leonardo per l'anno 2020, sulla scorta delle perizie di stima effettuata dal arch. Elisa Garosio, iscritta all'albo degli architetti della provincia di Brescia n. 2953 e allegata alla presente deliberazione quale parti integranti e sostanziali di essa;
2. **DI INTEGRARE** la deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 02/12/2019 prevedendo l'applicazione anche per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019 degli indici previsti dalla perizia di stima valida fino all'aprile 2020;
3. **DI CONSIDERARE** congruo il valore dell'area edificabile, che per gli anni 2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020 è stato dichiarato dal soggetto passivo o in base al quale il soggetto passivo ha versato l'imposta, se maggiore del valore imponibile determinato in base alla presente deliberazione diminuito del 10%;
4. **DI NON CONSIDERARE** i valori calcolati sulla base delle perizie di stima per l'anno 2020 ai sensi della lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97 poi ristabilito dall'art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019 come di autolimitazione al potere di accertamento da parte dell'Ente;
5. **DI DARE ATTO** che tali valori possono essere modificati annualmente e che in mancanza di modifica e comunque anche senza alcun atto di conferma, si intendono vigenti i valori stabiliti per l'anno precedente;
6. **DI DARE ATTO** dei pareri espressi in premessa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi art.1, c.19, LR 21/2003.

---

---

***PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA***

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs.n. 267/2000 e ss.mm.ii. si esprime parere favorevole sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Comune di San Leonardo, 04 novembre 2020

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA  
F.TO DOTT. NICOLA SABATINI

---

---

***PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA***

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs.n. 267/2000 e ss.mm.ii. si esprime parere favorevole sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Comune di San Leonardo, 04 novembre 2020

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
F.TO ARCH.ING. DE CILLIA FRANCESCO

---

---

***PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE***

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs.n. 267/2000 e ss.mm.ii, si esprime parere favorevole e si attesta la copertura finanziaria.

Comune di San Leonardo, 04 novembre 2020

IL RESPONSABILE  
F.TO DOTT. NICOLA SABATINI

---

---

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente  
F.to Comugno Antonio

Il Segretario  
F.to STANIG dott.ssa EVA

---

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione oggi 05/11/2020 viene affissa all'Albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto il 20/11/2020, e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 1 comma 16 della L.R: 11/12/2003 n.21.

Comune di San Leonardo, li 05/11/2020

Il Responsabile della Pubblicazione  
F.to Mariangela Guadagnin

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li 05/11/2020

Il Responsabile del Procedimento  
Mariangela Guadagnin