

	COMUNE DI VANZAGHELLO	C.C.	56	28/11/2022
Oggetto: APPROVAZIONE VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU				

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione **ORDINARIA**, seduta pubblica di 1[^] Convocazione.

L'anno **duemilaventidue**, addì **ventotto** del mese di **novembre** con inizio alle ore **diciannove e trenta** nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. GATTI Arconte - Presidente	Sì
2. ZARA Edoardo - Consigliere	Sì
3. MIRIANI Martina - Consigliere	Sì
4. GATTI Emanuele - Consigliere	Sì
5. VALCESCHINI Federico - Consigliere	No (Giust.)
6. GIUGLIANO Doris - Assessore	Sì
7. GIUDICI Simona - Assessore	Sì
8. ZARA Claudio - Assessore	Sì
9. GRIGOLON Francesco - Vice Sindaco	Sì
10. GUALDONI Gian Battista - Consigliere	Sì
11. MONTAGNANA Danilo - Consigliere	Sì
12. CAZZOLA Elisa - Consigliere	Sì
13. RIVOLTA Maurizio - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	12
Totale Assenti:	1

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Daniela SACCO** che provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, **Arconte GATTI**- Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

COMUNE DI VANZAGHELLO
Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 56 del 28/11/2022

Vista la proposta deliberativa ad oggetto:
APPROVAZIONE VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Visti i pareri favorevoli ai sensi degli ex art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000, allegati;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

Uditi gli interventi come da verbale della seduta;

Visto l'esito della votazione come segue: con voti n. 8 favorevoli (Gatti A., Zara E., Miriani, Gatti E., Giugliano, Giudici, Zara C. e Grigolon) e n. 4 voti contrari (Gualdoni, Montagnana, Rivolta e Cazzola) espressi per alzata di mano dai 12 componenti del Consiglio Comunale presenti, su n. 13 assegnati ed in carica accertati e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

Di **approvare** l'allegata proposta deliberativa ad oggetto:
APPROVAZIONE VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Successivamente, onde assicurare la piena funzionalità dell'azione amministrativa locale, con voti n. 8 favorevoli (Gatti A., Zara E., Miriani, Gatti E., Giugliano, Giudici, Zara C. e Grigolon), n. 4 voti contrari (Gualdoni, Montagnana, Rivolta e Cazzola) espressi per alzata di mano dai 12 componenti del Consiglio Comunale presenti, su n. 13 assegnati ed in carica accertati e proclamati dal Presidente;

D E L I B E R A

Di dichiarare la corrente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato digitalmente

Arconte GATTI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente

Dott.ssa Daniela SACCO

ALLEGATO

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Responsabile: Ing. MACCAUSO Carlo

Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

1. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2008 è stata approvata la tabella dei valori venali per le aree fabbricabili, redatta a seguito dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio di cui alla D.C.C. n. 4 del 08.02.2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 19 del 07/05/2008;
2. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 03.05.2012 è stata approvata la variante parziale alla tabella dei valori venali per le aree fabbricabili, in vigore ai fini della determinazione dell'IMU per l'anno 2012;
3. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 02/07/2013 è stata approvata la variante parziale alla tabella dei valori venali per le aree fabbricabili, in vigore ai fini della determinazione dell'IMU per l'anno 2013;
4. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21/07/2014 è stata approvata la variante parziale alla tabella dei valori venali per le aree fabbricabili, in vigore ai fini della determinazione dell'IMU per l'anno 2014;
5. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28/04/2016 è stata approvata la variante parziale alla tabella dei valori venali per le aree fabbricabili, in vigore ai fini della determinazione dell'IMU attualmente impiegata per la stima del tributo in argomento;

Preso atto che con deliberazione del C.C. n. 26 del 23/06/2022 pubblicata sul BURL n.39 del 28/09/2022 è stata approvata la Variante Generale Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), e che pertanto si è rilevata la necessità di procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo IMU, avvalendosi di un professionista eterno qualificato, che ha provveduto ad una analisi tecnico estimativa delle aree fabbricabili;

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”*;

Richiamati altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 04/08/2006 n. 248, il quale stabilisce che *“un'area è da considerarsi fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 che 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:

- 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto l'art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296, (legge finanziaria 2007), che testualmente recita: *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione.*

Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”;

Dato atto che per stabilire la base imponibile delle aree con indice edificabile occorre tener conto del valore presunto di mercato con riguardo alla zona territoriale urbanistica di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri derivanti da lavori di adattamento del terreno indispensabili per l'edificazione, nonché dei prezzi medi rilevati sul mercato per aree aventi analoghe caratteristiche;

Dato atto altresì che tali valori devono essere determinati entro il termine stabilito per l'approvazione del bilancio di previsione e valgono anche per gli anni successivi, ove non deliberato diversamente entro il suddetto termine;

Verificato che i comuni devono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali comuni in commercio delle aree con indice edificabile, al fine di limitare l'attività di accertamento e, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Rilevata la necessità, in linea con la disposizione sopra citata ed ai fini della trasparenza nei confronti del contribuente ed allo scopo di rendere razionale il regime dei controlli, di stabilire un valore minimo delle aree con indice edificabile al di sotto del quale procedere d'ufficio alle operazioni di accertamento e di controllo dei valori dichiarati e dell'imposta versata;

Considerato il mercato immobiliare in questi anni ha raggiunto una fase di assestamento con valori delle aree fabbricabili al minimo;

Considerato inoltre che:

- l'adozione da parte del Comune di una tabella di valori costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU;
- tale tabella ha valore minimo identificativo che consente all'Amministrazione di limitare i poteri di accertamento;

Ritenuto pertanto necessario redigere nuova tabella dei valori minimi delle aree fabbricabili che tenga conto delle nuove disposizioni urbanistiche dettate dalla Variante Generale Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con D.C.C. n. 26 del 23/06/2022, che sia il più possibile coerente con i valori correnti di mercato;

Vista la relazione tecnica estimativa, finalizzata alla determinazione dei valori minimi presunti delle aree fabbricabili, redatta dal geom. Italo Fiorin, depositata in data 15/11/2022 prot. n.11982/2022, allegata al presente atto;

Dato atto che si ritiene opportuno approvare i valori minimi delle aree fabbricabili così come indicato nella tabella A, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente;

Per le motivazioni espresse e che qui si intendono integralmente richiamate;

PROPONE
al Consiglio Comunale di deliberare:

- Di approvare la tabella A (valori minimi delle aree edificabili ai fini IMU), allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente, per la determinazione dell'IMU;
- Di dare atto che non si darà luogo ad accertamento di maggior valore delle aree edificabili nei casi in cui:
 1. l'IMU dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella sopraindicata;
 2. qualora il contribuente dichiarerà per l'area edificabile un valore al metro quadro di terreno uguale o superiore a quello espresso nella tabella;
 3. di dare atto che qualora il contribuente dichiarerà un valore per l'area edificabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori determinati nella tabella di riferimento, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;
- Di dare indirizzo al Responsabile del Servizio Economico Finanziario di applicare i valori come sopra stabiliti nel predisporre gli avvisi di accertamento per le aree edificabili;
- Di dare atto che tali valori hanno valenza dall'anno in corso e anche per gli anni successivi fino a quando non si deliberi diversamente entro i termini stabiliti per l'approvazione del bilancio di previsione.
- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere ai necessari adempimenti.