COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

C O P I A

Deliberazione **Nr. 103**
data **01-12-2023**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2024

L'anno **duemilaventitre**, addì **uno** del mese di **dicembre** alle ore 13:20, in videoconferenza, per determinazione del Sindaco è stata convocata la Giunta Comunale.
Raggiunto il numero legale, eseguito l'appello, risultano

RUGOLO GINO	Presente
DIOMEDES CARLO	Presente
CORTESIA MICHELE	Presente

Con la partecipazione del SEGRETARIO COMUNALE, **Dussin Eleonora**.
Il Sig. **RUGOLO GINO** nella sua qualità di **SINDACO** assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.
Il Sindaco invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

SINDACO
F. to RUGOLO GINO

SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dussin Eleonora

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Nr. 1106 pubbl.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio Comunale ove rimarrà esposta per 15 gg consecutivi dal 04-12-2023

F.TO L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA a sensi del 3° c. dell'art. 134, D.Lgs 267/200.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dussin Eleonora

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

Copia conforme all'originale ai sensi degli artt. 22 e 23ter, comma 3 del D.L. 7 Marzo 2005, numero 42 ad uso amministrativo.

Cavaso del Tomba,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dussin Eleonora

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 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 e non sono quindi vincolanti né per il contribuente né per il Comune, fermo restando che i valori rimangono quelli di mercato;

Richiamato l'art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 in data 29.06.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Considerato che:

- alla lettera a) del comma 741 della legge n. 160 del 27.12.2019 "bilancio 2020" viene definito fabbricato l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano "con attribuzione di rendita catastale" e che questa definizione sovverte quanto da sempre sostenuto dalla Cassazione sull'imponibilità IMU degli immobili collabenti;
- a fronte della nuova definizione di fabbricato la nuova IMU sarà applicabile anche ai fabbricati collabenti, considerando come base imponibile il valore dell'area di edificazione su cui sono edificati;

Ritenuto pertanto che ai fini del calcolo dell'area fabbricabile corrispondente al singolo fabbricato dichiarato collabente viene determinata sulla base della superficie coperta moltiplicata per il numero dei piani dichiarato al catasto;

RAVVISATA inoltre la necessità di adottare il criterio di calcolo del valore venale per le categorie F/3 e F/4, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e precisamente:

F/3 Unità in corso di costruzione.

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

F/4 Unità in corso di definizione.

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

ENTI URBANI (Partita speciale "Partita 1")

Sono fabbricati per i quali è stato presentato l'atto d'aggiornamento catastale al N.C.T. (tipo mappale) e per i quali non è stato effettuato il relativo accatastamento al N.C.E.U.

Ritenuto quindi opportuno procedere in merito;

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

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto Comunale;

Con l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario Comunale;

Visti i sotto riportati pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

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 minimi delle aree edificabili nei seguenti termini:

tipologia aree fabbricabili	valore minimo (Lottizzate) euro/mq.	valore minimo (non lottizzate) euro/mq.
ZONE TERRITOLIALI OMOGENEE (Z.T.O.)		
A Centro Storico	80,00	80,00
B di completamento	80,00	80,00
C1 di nuova formazione semiestensiva	80,00	45,00
C2 di nuova formazione estensiva	80,00	45,00
ZONE PRODUTTIVE		
D1 Industriale-Artigianale, commerciale, direzionale	60,00	45,00
D2 Commerciale - Direzionale	80,00	45,00
D3 Turistico ricettive – case per ferie	80,00	45,00
D4 Agro-industriale	60,00	38,00
D5 Depositi di inerti	Con lavorazione 38,00	Solo deposito 20,00
ZONE AGRICOLE		
E	0,00	0,00
E – aggregazione edilizie rurali	0,00	0,00
ZONE F PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE		
F1 - Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura	0,00	0,00
F2 – Aree per attrezzature di interesse comune	0,00	0,00
F3 – Aree per parco-gioco e sport	0,00	0,00
F4 – Aree per parcheggi	0,00	0,00
F GOLF	0,00	0,00
ZONE A VINCOLO SPECIALE		
Verde Privato	0,00	0,00
Cimiteriale	0,00	0,00
Idrogeologico	0,00	0,00

Paesaggistico	0,00	0,00
Fasce o zone di rispetto e di tutela – coni visuali	0,00	0,00
☐ nelle aree fabbricabili **"ZTO A Centro Storico"** la superficie oggetto di imposta viene calcolata sul sedime del fabbricato moltiplicato per 2 (piani) ed il valore minimo a mq è pari a quello stabilito per le ZTO C lottizzate;		
☐ per le categorie catastali **F/2 "Unità collabente"** la superficie oggetto di imposta viene calcolata, in €/mq. 80,00, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani dichiarato in catasto;		
☐ per le categorie catastali **F/3 – F/4**, **e** fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "**Ente Urbano**" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, in €/mq. 80,00 il valore venale in comune commercio per l'anno 2019 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" e della TASI, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani;		

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 dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

PARERI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 103 IN DATA 01-12-2023

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del settore, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale, avente per oggetto APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2024.
Esprime parere Favorevole per quanto di competenza ed in linea tecnica all'adozione dell'atto di cui sopra.

Cavaso del Tomba, li 27-11-2023

Il Responsabile del servizio
F.to Pongan Fernando

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile relativa alla deliberazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

Cavaso del Tomba, li 27-11-2023

Il Responsabile del servizio
F.to Pongan Fernando