



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
ZAPISNIK O SKLEPU OBČINSKEGA ODBORA

ORIGINALE

N. 88 del Reg. Delibere

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI ILIA AI SENSI DELL'ART. 7, COMMA 6, DELLA LEGGE REGIONALE 14.11.2022, N. 17 - ISTITUZIONE DELL'IMPOSTA LOCALE IMMOBILIARE AUTONOMA (ILIA). APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA

ZADEVA: OCENA TRŽNE VREDNOSTI STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA PODLAGI DESTEGA ODSTAVKA 7. ČLENA DZ 17/2022 O UVEDBI DAVKA ILIA. SPREJETJE STROKOVNE OCENE

L'anno duemilaventiquattro
Leta dva tisoč štirindvajset

addì ventisette
dne sedemindvajsetega

del mese di dicembre
meseca decembra

presso la sede comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta comunale sotto la presidenza della sig.ra **Monica HROVATIN** e con la presenza dei sottosegnati:
na občinskem sedežu, sklican po predpisanih zakonih, se je legalno sestal občinski odbor, ki mu predseduje gospa Monica HROVATIN in ob prisotnosti spodaj navedenih:

		Presente/Assente <i>Prisoten/ Odsoten</i>
Hrovatin Monica	Sindaca – Županja	Presente – Prisotna
Budin Martina	Vicesindaco – Podžupan	Presente – Prisotna
Jagodic Rado	Assessore – Odbornik	Presente – Prisoten
Del Linz Janja	Assessore esterno - Zunanji odbornik	Assente – Odsotna
Milič Rado	Assessore esterno - Zunanji odbornik	Presente – Prisoten

Partecipa il Segretario comunale - *Prisostvuje tajnik občine*: dott. Norberto FRAGIACOMO

Riconosciuta valida l'adunanza, la seduta è dichiarata aperta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno. *I Po ugotovitvi sklepčnosti predsednik začne zasedanje ter razpravo o zadevi na dnevnem redu.*

RICHIAMATA la L.R. 14 novembre 2022, n. 17, con la quale, ai sensi dell'articolo 51, comma 4, della legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1 (Statuto speciale della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia), è istituita l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA) che sostituisce, a decorrere dall'1 gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU) di cui all' articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

VISTI:

- l'art. 3, comma 1, lettera c, della Legge regionale 14 novembre 2022, n. 17 – Istituzione dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), che, nell'assoggettare le aree edificabili ad imposta, definisce le stesse come segue: *“c) area fabbricabile: 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. Un'area è da considerare fabbricabile se 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. Sono considerati 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 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della legge 7 marzo 2003, n. 38), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all' articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo 99/2004 sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e 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. 7, comma 6, della legge medesima, che prevede che: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'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. A decorrere dall'1 gennaio 2024 ed entro il 31 dicembre 2024 i Comuni determinano, avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti a un ordine professionale, individuati secondo le modalità e nel numero definiti da regolamento comunale in materia di imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Tale determinazione avviene periodicamente e comunque non oltre dieci anni dall'ultima delibera di determinazione dei valori stessi”.*

CONSIDERATO che il vigente regolamento ILIA, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4/C del 15.02.2023, all'art. 8 prevede che:

“1. 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.

2 A decorrere dall'1 gennaio 2024 ed entro il 31 dicembre 2024 il Comune determina, avvalendosi del supporto di tecnici abilitati, competenti per materia, iscritti a un ordine professionale, individuati con le modalità previste dalla vigente normativa per l'affidamento di incarichi, per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

Tale determinazione avviene periodicamente e comunque non oltre 10 anni dall'ultima delibera di

determinazione dei valori stessi.”

RAVVISATA la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'ILIA per l'anno 2025 onde limitare il potere di accertamento del Comune, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare del comprensorio nell'ultimo anno e dello strumento urbanistico vigente;

VISTA la determinazione del Responsabile dei Servizi Economico-Finanziari n. 156 del 12.06.2024 avente ad oggetto: REDAZIONE PERIZIA DI STIMA AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 7 COMMA 6 DELLA L.R. 17/2022 ISITITUTIVA DELL'ILIA - AFFIDAMENTO DIRETTO TRAMITE MEPA - CIG: B1E7B4BCCA", con cui veniva affidato l'incarico alla Cooperativa RETE SOCIALE TRIBUTI, società che ha espletato lo stesso servizio anche per gli altri comuni della Regione FVG;

DATO ATTO CHE dopo attenta valutazione delle caratteristiche urbanistiche e fisiche del territorio comunale, in base ad un'indagine territoriale e di un'approfondita analisi dei valori di mercato riportati negli atti di compravendita riguardanti aree fabbricabili site nel Comune di Sgonico e dei valori reperiti presso gli operatori operanti nel mercato immobiliare, la Cooperativa RETE SOCIALE TRIBUTI ha consegnato la perizia di stima predisposta dal Geometra Emanuele Rota, iscritto al n. 4159 del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bergamo;

DATO ATTO:

- CHE la suddetta perizia potrà essere utilizzata dal contribuente al fine di determinare il valore venale in comune commercio ai fini ILIA a decorrere dall'anno 2025, nonché come strumento tecnico a supporto dell'Ufficio Tributi ai fini dell'attività di controllo e verifica del tributo dovuto;
- CHE il contribuente proprietario di aree edificabili che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello definito dalla perizia allegata per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area può rendere noti tali elementi all'ufficio tributi attraverso dichiarazione ILIA opportunamente motivata;

VISTO il Piano Regolatore Generale Comunale, Variante n.12 in vigore, adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 31/C in data 10/12/2007 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23/C in data 04/08/2008 e successiva Variante n.19 adottata con Delibera n.38/C in data 12/11/2018 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 22/03/2024;

DATO atto che per espressa disposizione del vigente regolamento comunale che disciplina l'ILIA la competenza alla determinazione e fissazione dei valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili site sul territorio comunale, spetta alla Giunta Comunale;

RITENUTO quindi di fissare i valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale come sulla scorta della perizia di stima effettuata dal Geometra Emanuele Rota, iscritto al n. 4159 del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bergamo dal 09.02.2007 e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa;

Visto il vigente Statuto comunale, approvato;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dal responsabile del Servizio Finanziario, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267, Sentito il Segretario generale in ordine all'art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267: "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Vista la L.R. 21/03 come modificata dalla L.R. 17/04;

Su proposta del Sindaco e con votazione palese, all'unanimità

Con votazione unanime, palese

d e l i b e r a

- 1) **DI RICHIAMARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del dispositivo della presente deliberazione;
- 2) **DI APPROVARE** i valori delle aree edificabili del Comune di Sgonico da applicare a partire

dall'anno 2025, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal Geometra Emanuele Rota, iscritto al n. 4159 del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Bergamo dal 09.02.2007 e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa, al fine di determinare per quanto premesso il riferimento per l'attività di controllo e verifica del tributo;

- 3) **DI PRECISARE** che questa determinazione ha la funzione di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di limitare il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.
- 4) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con separata, unanime e palese votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi art.1, c.19, LR 21/2003.

=.=.=.=.=.

Ob upoštevanju DZ št. 17 z dne 14. novembra 2022, ki na podlagi četrtega odstavka 51. člena ustavnega zakona št. 1 z dne 31. januarja 1963 (Posebni statut Avtonomne dežele Furlanije – Julijske krajine), o uvedbi lokalnega davka na nepremičnine ILIA, ki s 1. januarjem 2023 nadomešča, na območju dežele, občinski davek na nepremičnine IMU iz 738. odstavka 1. člena Zakona št. 160 z dne 27. decembra 2019;

PO PREGLEDU:

črke c) prvega odstavka 3. člena deželnega zakona št. 17 z dne 14. novembra 2022 – Uvedba lokalnega davka na nepremičnine ILIA, ki opredeljuje stavbna zemljišča, kot sledi:

“ c) stavbno zemljišče: je zazidljivo zemljišče, namenjeno gradnji stavb na podlagi splošnih ali izvedbenih aktov prostorskega načrtovanja oziroma na podlagi pogojev, ki dejansko zagotavljajo izvedljivost gradnje, določenih v skladu z merili za priznanje nadomestila v primeru razlastitve v javnem interesu. Zemljišče se šteje za zazidljivo, če se lahko uporabi za gradnjo na podlagi splošnega prostorskega akta, ki ga je sprejela občina, ne glede na soglasje dežele in sprejetje instrumentov za njegovo izvajanje. Nezazidljiva pa so zemljišča v lasti in upravljanju neposrednih pridelovalcev in kmetov kot samostojnih podjetnikov iz 1. člena Zakonske uredbe št. 99 z dne 29. 3. 2004 (Določbe o subjektih in dejavnostih, poslovni integriteti in poenostavitvi upravnih postopkov poslovanja v kmetijstvu skladno s črkami d), f), g), l), ee) drugega odstavka 1. člena Zakona št. 38 z dne 7. 3. 2003), prijavljenih v sistem socialne varnosti v kmetijstvu, vključno s kmetijskimi podjetji iz tretjega odstavka 1. člena navedene Zakonske uredbe 99/2004. Na omenjenih zemljiščih velja pravica do nadaljnje kmetijsko-gozdarske in pašniške rabe z izvajanjem dejavnosti, kot so obdelava zemljišč, gozdarstvo, gojenje gob in živinoreja. Na podlagi vloge davčnega zavezanca občina potrdi, ali je zemljišče, ki se nahaja na območju pristojne občine, zazidljivo skladno z merili iz te črke;

- šesti odstavek 7. člena istega zakona določa, da: »rednost stavbnih zemljišč sovpada z oceno tržne vrednosti zemljišča na dan 1. januar leta obdavčitve ali na dan sprejetja aktov prostorskega načrtovanja, pri čemer se upoštevajo lokacija, indeks zazidljivosti, dovoljena namenska raba, stroški za morebitna dela za ureditev zemljišča, ki so potrebna za izvedbo gradnje, in povprečne cene na trgu, ki izhajajo iz podatkov o prodaji zemljišč s podobnimi značilnostmi. Od 1. januarja 2024 do 31. decembra 2024 občine na podlagi strokovnega svetovanja izvedencev, pristojnih za posamezno področje, vpisanih v poklicno zbornico in izbranih na način in v številu, kot to določa občinski Pravilnik o lokalnem davku na nepremičnine (ILIA), določijo skupne ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora, z namenom omejitve pristojnosti občine pri odmeri davka, če je bil slednji plačan v vrednosti, ki ni nižja od predhodno že določene vrednosti, skladno z merili, ki stremijo k čim bolj učinkovitemu preprečevanju nastanka pravnih postopkov. Opisana določitev vrednosti se opravi periodično in v vsakem primeru najpozneje deset let po sprejetju zadnjega sklepa o določitvi vrednosti.

Ob upoštevanju veljavnega Pravilnika ILIA, potrjen s sklepom občinskega sveta št. 4/C dne 15. 02. 2023, ki v 8. členu določa:

1. »Vrednost stavbnih zemljišč sovpada z oceno tržne vrednosti zemljišča na dan 1. januar leta obdavčitve ali na dan sprejetja aktov prostorskega načrtovanja, pri čemer se upoštevajo lokacija, indeks zazidljivosti, dovoljena namenska raba, stroški za morebitna dela za ureditev zemljišča, ki so potrebna za izvedbo gradnje, in povprečne cene na trgu, ki izhajajo iz

podatkov o prodaji zemljišč s podobnimi značilnostmi.

2. Od 1. januarja 2024 do 31. decembra 2024 občine na podlagi strokovnega svetovanja izvedencev, pristojnih za posamezno področje, vpisanih v poklicno zbornico in izbranih na način in v številu, kot to določa občinski Pravilnik o lokalnem davku na nepremičnine (ILIA), določijo skupne ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora, z namenom omejitve pristojnosti občine pri odmeri davka, če je bil slednji plačan v vrednosti, ki ni nižja od predhodno že določene vrednosti, skladno z merili, ki stremijo k čim bolj učinkovitemu preprečevanju nastanka pravnih postopkov. Opisana določitev vrednosti se opravi periodično in v vsakem primeru najpozneje deset let po sprejetju zadnjega sklepa o določitvi vrednosti.

Da je torej potrebno določiti vrednost stavbnih zemljišč za odmero davka ILIA za leto 2025 z namenom omejitve pristojnosti občine, ob upoštevanju nepremičninskega trga na občinskem območju v zadnjem letu ter ob upoštevanju veljavnega prostorskega načrta,

Po pregledu odločbe odgovorne osebe za gospodarsko – finančne službe št. 156 z dne 12. 06. 2024, z zadevo: STROKOVNO SVETOVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA PODLAGI DESTEGA ODSTAVKA 7. ČLENA DZ 17/2022 O UVEDBI DAVKA ILIA - Neposredna oddaja naročila preko elektronskega trga za javne uprave (MEPA) – CIG: B1E7B4BCCA « , s katero je bilo naročilo oddano zadrugi RETE SOCIALE TRIBUTI, ki je opravilo isto storitev tudi za druge občine v F-Jk;

Ker po natančni oceni fizičnih in urbanističnih značilnosti občinskega ozemlja na podlagi ozemeljske raziskave ter poglobljene analize tržne vrednosti, ki so navedeni v kupoprodajnih aktih stavbnih zemljišč v občini Zgonik ter vrednosti, ki so bile pridobljene pri operaterjih na nepremičninskem trgu, je zadruga RETE SOCIALE TRIBUTI oddala strokovno oceno, ki jo je pripravil geometer Emanuele Rota, vpisan pokrajinsko združenje geometrov in diplomiranih geometrov v Bergamu pod št. 4159;

DA:

Omenjeno strokovno oceno bo davčni zavezanec lahko uporabil za določanje skupne ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora za odmero davka ILIA od leta 2025 ter kot tehnično orodje v pomoč davčnemu uradu za nadzorovanje in preverjanje davka;

Davčni zavezanec, ki je lastnik stavbnega zemljišča, in meni, da je primerno izjaviti, nižjo vrednost od tiste v priloženem strokovnem mnenju zaradi podrobnosti, ki negativno vplivajo na vrednost območja, lahko seznani s temi elementi davčni urad preko primerno utemeljene izjave ILIA;

Po pregledu splošnega občinskega prostorskega načrta, veljavne spremembe 12, sprejeta v obravnavo s sklepom občinskega sveta št. 31/C dne 10/12/2007 in potrjena s sklepom občinskega sveta št. 23/C dne 4. 8. 2008 ter spremembe št. 19 sprejeta s sklepom št. 38/C dne 12. 11. 2028 ter potrjena s sklepom občinskega sveta št. 9/C dne 22. 3. 2024;

KER na podlagi občinskega Pravilnika o uvedbi davka ILIA določi in sprejema skupne ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora občinski odbor;

Da se torej določi skupne ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora skladno s strokovno oceno, ki jo je pripravil geometer Emanuele Rota, vpisan pokrajinsko združenje geometrov in diplomiranih geometrov v Bergamu pod št. 4159, v prilogi tega sklepa kot njegov sestavni in bistveni del;

Po pregledu veljavnega statuta Občine;

Glede na ugodno mnenje o tehnični ustreznosti in proračunsko-računovodski skladnosti, ki sta ga izdala odgovorna za službo skladno z 49. členom ZU št. 267z dne 18. avgusta;

Glede na mnenje tajnika občine, izraženo na podlagi pristojnosti iz 97. člena ZU št. 267 z dne 18. avgusta 2000;

Glede na DZ št. 21 z dne 11. 12. 2003 s spremembami DZ 17/04; ter dopolnitve;

Na predlog župana in na podlagi soglasnega glasovanja z dvigom rok;

s k l e n e

1. da potrdi uvodne ugotovitve kot sestavni in bistveni del tega sklepa;
2. da sprejme ocene tržne vrednosti stavbnih zemljišč po posameznih enotah urejanja prostora Občine Zgonik z uvedbo od leta 2025 dalje, skladno s strokovno oceno, ki jo je pripravil geometer Emanuele Rota, vpisan pokrajinsko združenje geometrov in diplomiranih geometrov v Bergamu pod št. 4159, v prilogi tega sklepa kot njegov sestavni in bistveni del, za določanje
3. da določi, da ta ocena poenostavlja obveznosti davčnih zavezancev in omejuje pristojnosti občine pri odmeri davka, če je bil slednji plačan v vrednosti, ki ni nižja od predhodno že določene vrednosti
4. Da se z ločenim glasovanjem z dvigom rok soglasno potrdi, da se v skladu z devetnajstim odstavkom 1. člena DZ št. 21 z dne 11. 12. 2003 ta sklep začne izvajati takoj.

Letto, confermato e sottoscritto.
Prebrano, одобreno in podpisano.

IL PRESIDENTE – PREDSEDNIK

Monica Hrovatin

Il Segretario comunale

Tajnik občine

dott. Norberto FRAGIACOMO

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere favorevole alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto dalla dott.ssa ELISABETTA ANTONIČ in data 24 dicembre 2024.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Con riferimento all'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., è stato espresso parere favorevole alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto dalla dott.ssa ELISABETTA ANTONIČ in data 24 dicembre 2024.

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE / *POTRDILO O OBJAVI*

Pubblicato all'Albo pretorio comunale / Objavljen na občinski oglasni deski

dal / od 01/01/2025 al / do 15/01/2025.

Comune Sgonico - Občina Zgonik, li 01/01/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
Odgovorna za objavo
Dott.ssa Viviana Persi

ATTESTATO DI ESECUTIVITÀ / *POTRDILO O IZVAJANJU*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 27/12/2024, poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 1, comma 19, della L.R. 11/12/2003 n. 21, come modificato dall'art. 7 della L.R. 24/05/2004 n. 17).

Sklep se začne izvajati 27. 12. 2024, ker je organ potrdil takojšnje izvajanje sklepa (devetnajsti odstavek 1. člena, DZ št. 21 z dne 11. 12. 2003, kot ga je spremenil 17. člen DZ št. 17 z dne 24. 5. 2004).

Responsabile dell'esecutività
Odgovorna oseba za izvajanje
dott. Norberto FRAGIACOMO

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: HROVATIN MONICA
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 28/12/2024 12:39:49

NOME: FRAGIACOMO NORBERTO
CODICE FISCALE: *****
DATA FIRMA: 31/12/2024 09:50:59