



# CITTA' DI MAROSTICA

PROVINCIA DI VICENZA

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale N. 33 del 13/03/2025

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.). APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025**

Il giorno Tredici, del mese di Marzo, dell'anno Duemilaventicinque, alle ore 18:00, in videoconferenza su ZOOM, come previsto dal "Regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale e della Giunta", si è riunita la Giunta Comunale.

All'inizio della trattazione del suindicato oggetto, vengono accertati presenti, connessi e riconoscibili sia in audio che in video i seguenti componenti della Giunta:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
MOZZO MATTEO	Sindaco	Presente	
SCOMAZZON VALENTINO	Vice Sindaco		Assente
BIANCHIN YLENIA	Assessore	Presente	
TONIAZZO MARTINA	Assessore	Presente	
BERTOLIN RENATO	Assessore	Presente	
COLOSSO ENZO	Assessore Esterno	Presente	
		Presenti n. 5	Assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. ALBANO MARCO.

Assume la presidenza il Sindaco MOZZO MATTEO che, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la discussione ed invita la Giunta a trattare la proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 27/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: "APPROVAZIONE DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P.) 2025/2027";

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n.67 del 27/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025/2027 E DEI RELATIVI ALLEGATI EX D.LGS. 118/2011";

RICHIAMATA la delibera della Giunta Comunale n. 226 del 27/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "BILANCIO 2025/2027: APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (P.E.G.) 2025/2027 CON ASSEGNAZIONE DELLE RISORSE FINANZIARIE";

VISTA L. 27/12/2019, n. 160 'Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022' ed in particolare i commi da 739 a 783 dell'art. 1, che disciplinano la cosiddetta "nuova IMU";

RICHIAMATO in particolare l'art. 1, comma 746, che testualmente recita "*(omissis) 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. (omissis)*";

VISTE le deliberazioni di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per gli anni dal 2015 al 2022:

- deliberazione di Giunta comunale n.172 del 17/11/2016 di conferma per l'anno 2017 dei valori approvati con deliberazione della Giunta n. 40 del 07.04.2016 per l'anno 2016;
- deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 15 del 07.02.2018 di conferma per l'anno 2018 dei valori approvati per l'anno 2017;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 84 del 04.12.2018 di conferma dei valori per l'anno 2019 dei valori approvati per l'anno 2018;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 14.11.2019 di conferma per l'anno 2020 dei valori approvati per l'anno 2019, i quali, in assenza di variazioni sono rimasti valevoli anche per l'anno 2021;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 178 del 17.08.2022 di ridefinizione, in coerenza con la rappresentazione cartografica del S.I.T., delle 12 macro Aree di zonizzazione del territorio comunale ai fini IMU e di conferma dei i valori delle aree degli anni precedenti;

VISTA la volontà dell'Amministrazione di determinare i valori minimi delle aree edificabili accostandoli maggiormente ai valori dell'andamento del mercato immobiliare per attuare un principio di maggiore equità, giustizia e trasparenza nella

fase di determinazione della base imponibile delle aree edificabili;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 29.06.2022 avente ad oggetto: **“COSTITUZIONE DI UNA COMMISSIONE PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. ATTO DI INDIRIZZO PER INDIVIDUAZIONE COMPONENTI ESPERTI E DETERMINAZIONE COMPENSI.”**, con la quale sono stati definiti i criteri per la costituzione di una commissione specialistica, formata da membri interni ed esterni, per fornire parere istruttorio alla Giunta ai fini dell'aggiornamento dei valori delle aree ed essere a sua volta supportata da un gruppo di lavoro in rappresentanza dell'Ente;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 237 del 10.11.2022 avente ad oggetto: **“COSTITUZIONE DELLA COMMISSIONE PER LA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU. MODIFICA INDIRIZZI DI CUI ALLA DELIBERA N. 132 DEL 29.06.2022”** con la quale, sono stati nominati i componenti della Commissione in parola, ed è stato fissato quale termine massimo per il completamento delle attività della Commissione il 28 febbraio 2023;

VISTI i nuovi valori delle aree ai fini IMU come elaborati dalla Commissione specialistica e depositati agli atti sub prot. n. 31928 del 30.12.2022;

VISTE e RICHIAMATE:

- la deliberazione di Giunta comunale n. 22 del 09.03.2023, avente ad oggetto: **“IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.). APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023.”**;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 11 del 18.01.2024, avente ad oggetto: **“IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.). APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2024.”**;

DATO ATTO che si rende necessario approvare i valori minimi delle aree edificabili per l'anno 2025 e ritenuto di farlo confermando i valori già approvati per l'anno 2023 e 2024;

DATO ATTO che

- il territorio comunale è diviso in macro-aree IMU e che all'interno di ognuna di esse il vigente Piano Regolatore prevede diverse ZTO con valori diversi ai fini IMU;
- nel sito del Comune di Marostica vi è il geoportale cartografico (comunemente chiamato in gergo tecnico SIT – sistema informativo territoriale) all'interno del quale sono caricati la carta tecnica, il PRG, le Aree IMU e le ZTO in modo da permettere ai contribuenti di determinare la base imponibile delle aree ai fini del versamento dell'IMU in autoliquidazione;
- le macro Aree IMU sono identificate nel Sit con dicitura **“Aree ICI”**;

PRECISATO che le macro Aree IMU sono 12, suddivise e riepilogate come di seguito:

Numero Area	Denominazione Area	Colore Area nell'all. sub A) e nel SIT
1	CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE	rosso
2	ZONA DI PIANURA ESTERNA ALL'AREA 1	arancione
3 A	VALLE SANFLORIANO	verde chiaro
3 B	VALLE SANFLORIANO	verde scuro
4 A	VALLONARA	blu scuro
4 B	VALLONARA	blu chiaro
5 A	CROSARA E SAN LUCA	rosa scuro
5 B	CROSARA E SAN LUCA	rosa chiaro
6	PRADIPALDO	fucsia
7	AREE COLLINARI E PERIFERICHE	giallo
8	COLLINE ROVEREDO E MONTE MIESA	verde oliva
9	COLLINE SANBENEDETTO	grigio

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

RITENUTO pertanto di approvare, per ognuna delle predette aree, i valori di riferimento indicati nell'apposito elenco allegato sub B) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, composto della Sezione 1 'Valori ai fini IMU' e della Sezione 2 'Coeffienti di riduzione';

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.);

VISTI lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;

ACQUISITI, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli espressi dal responsabile dell'Area 2^ Servizi finanziari e risorse umane (regolarità tecnica e contabile) ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 65 comma 3 del vigente statuto comunale;

Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese;

## DELIBERA

1. **di confermare**, in coerenza con la rappresentazione cartografica del S.I.T., la zonizzazione ai fini IMU del territorio comunale nelle seguenti 12 macro Aree, come delineate graficamente nell'allegato sub A) che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e come di seguito riepilogate:

Numero Area	Denominazione Area	Colore Area nell'all. sub A) e nel SIT
1	CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE	rosso
2	ZONA DI PIANURA ESTERNA ALL'AREA 1	arancione
3 A	VALLE SANFLORIANO	verde chiaro
3 B	VALLE SANFLORIANO	verde scuro
4 A	VALLONARA	blu scuro
4 B	VALLONARA	blu chiaro
5 A	CROSARA E SAN LUCA	rosa scuro
5 B	CROSARA E SAN LUCA	rosa chiaro
6	PRADIPALDO	fucsia
7	AREE COLLINARI E PERIFERICHE	giallo
8	COLLINE ROVEREDO E MONTE MIESA	verde oliva

9	COLLINE SANBENEDETTO	grigio
---	----------------------	--------

2. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa ed in base alle risultanze dei lavori della Commissione specialistica all'uopo nominata nel 2022, i valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025 così come indicati nell'allegato sub B) che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, composto della Sezione 1 'Valori ai fini IMU' e della Sezione 2 'Coeffienti di riduzione';
3. di precisare che detti valori costituiscono un riferimento per l'Ufficio Tributi, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, con lo scopo di limitare il potere di accertamento del Comune e ridurre l'insorgenza di contenziosi; tuttavia, in presenza di atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche di stima, perizie giurate, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
4. Di precisare pertanto che
  - qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato (art. 8 del vigente Regolamento IMU);
  - qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valori superiori a quelli predeterminati,
non si darà luogo ad accertamento, né al rimborso per la differenza d'imposta;
5. Di stabilire che i valori delle aree ai fini IMU approvati con il presente atto rimarranno validi anche per le annualità successive salvo espressa modifica con apposito atto giuntale.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
**MOZZO MATTEO**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

Il Segretario Generale  
**ALBANO MARCO**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005