



COMUNE DI PRAMAGGIORE

Città metropolitana di Venezia

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

N. 46 del 30/08/2023

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - FISSAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI. CONFERMA VALORI

L'anno **2023** il giorno **trenta** del mese di **Agosto** alle ore **18:00**, Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti i Signori:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA	REMOTO
PIVETTA FAUSTO	Sindaco	Presente	
BARBIERO MANUELA	Vice Sindaco e Assessore	Presente	
LONGATO PAOLA	Assessore	Presente	
MATTIUZZO RENATO	Assessore	Presente	
ZAMBON EROS	Assessore	Presente	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Assiste alla seduta la **Dott.ssa Sonia Marian**, Segretario Comunale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza **Pivetta Fausto** nella sua qualità di Sindaco e dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/97 e l'articolo 1, comma 777, della legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 741, lettera d) della legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

RICHIAMATO il "REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)" Approvato con deliberazione consiliare n. 14 del 26/05/2020 e da ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 25 del 31/05/2023;

RICHIAMATO l'articolo 8 comma 1 del succitato Regolamento *"...Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e prevenire l'insorgenza di contenzioso tributario, con propria delibera ...la Giunta Comunale può determinare ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, dei valori venali di riferimento delle aree edificabili site nel territorio comunale. L'adeguamento da parte dei contribuenti a detti valori, che non limita in ogni caso il potere accertativo del Comune e non dà luogo a rimborsi, dovrà comunque essere dichiarato all'Ente mediante apposito modello di dichiarazione ministeriale. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area edificabile il valore di accertamento sarà pari a quello deliberato dalla giunta, senza riduzioni o svalutazioni alcune, o, se maggiore, a quello risultante da rogito, successione o altro atto pubblico. In caso di mancata deliberazione entro il termine suddetto, i valori venali di riferimento si intendono confermati di anno in anno"*;

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 in riguardo alla determinazione della base imponibile IMU per le aree edificabili ed i conseguenti criteri, e nel dettaglio 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:
 - o alla zona territoriale di ubicazione;
 - o all'indice di edificabilità;
 - o alla destinazione d'uso consentita;
 - o agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - o 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.”;*

RICHIAMATE le seguenti proprie deliberazioni, che nel corso degli anni hanno inteso fornire ai contribuenti e all'ufficio tributi uno strumento di semplificazione e di orientamento:

- di Giunta comunale n. 78 del 29/11/2012 con oggetto “IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - FISSAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI” con la quale, in base alle risultanze della perizia di consistenza e stima del 26.11.2012 redatta dal Responsabile dell'ufficio tecnico, sono stati adottati i valori indicativi minimi di riferimento delle aree edificabili per il pagamento dell'Imposta Municipale propria (IMU) per l'anno 2012;
- di Giunta comunale n. 39 del 07/08/2014 con oggetto “IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - RIDETERMINAZIONE SULLA FISSAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI” con la quale è stata approvata la Relazione tecnica di aggiornamento ed integrazione sulla determinazione del valore delle aree edificabili, corredata di schema riepilogativo, redatta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale per il pagamento dell'Imposta Municipale propria (IMU) per l'anno 2014
- del Consiglio comunale n. 15 del 26/05/2020 con oggetto “IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – APPROVAZIONE ALIQUOTE E DETRAZIONI PER L'ANNO 2020” con la quale venivano, tra l'altro, confermati anche ai fini della “nuova IMU” (in vigore dal 2020) i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili fissati con le precedenti deliberazioni.

PRESO ATTO che, nonostante negli ultimi anni l'Ente abbia adottato varianti al Piano degli Interventi non sono state apportate significative variazioni mantenendo di fatto inalterato l'assetto del territorio rispetto agli interventi edilizi di possibile realizzazione;

VISTA la Relazione Tecnica del 09.08.2023 (allegato A) al presente provvedimento) sulla determinazione del valore delle aree edificabili del Comune di Pramaggiore, redatta dal tecnico comunale Geom. Gianfranco Daneluzzi, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale Propria (IMU), con allegata la Tabella riassuntiva (allegato B) dei valori minimi di riferimento fissati per l'anno 2023, nella quale sono dettagliati i valori delle aree fabbricabili suddivise per Z.T.O. e che sostanzialmente rimangono invariati rispetto ai valori fissati in precedenza;

RITENUTO con la presente deliberazione prendere atto della suddetta Relazione tecnica e della relativa tabella riassuntiva – rispettivamente allegato A e B al presente provvedimento che formano parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che con la presente deliberazione si intende pertanto confermare i valori tabellari delle aree vigenti, ivi comprese le riduzioni deliberate per casi particolari, precedentemente assunti ai fini IMU per orientare i contribuenti ed indirizzare l'attività di controllo degli uffici, in considerazione del perdurare della situazione di crisi economica generale e di stagnazione del mercato immobiliare che non ha fatto rilevare apprezzabili aggiornamenti;

RIBADITO che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa, l'adeguamento agli stessi deve essere dichiarato dal contribuente mediante il disposto modello ministeriale di dichiarazione IMU ed in ogni caso non dà luogo a rimborsi e non impedisce all'ufficio di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto ai minimi fissati in presenza di atti o dati dai quali emergano dei valori di mercato superiori;

RAVVISATO che l'ufficio tecnico collaborerà con il servizio tributi per individuare le aree edificabili, per fornire gli elementi fattuali per la predisposizione delle motivazioni dei provvedimenti e per valutare le conseguenze e/o rilevanza degli elementi, dati e documenti esibiti dal contribuente, anche in fase di adesione o contenzioso.

RICHIAMATE le deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 48 del 27/12/2022 con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023-2025 nonché il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025;
- della Giunta Comunale n. 1 del 10/01/2023 con la quale è stato approvato il Piano delle Risorse Finanziarie per il triennio 2023/2025, nonché il piano della performance;

RISCONTRATA la rispondenza dello stesso alle scelte operate dall'Amministrazione;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI agli atti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi rispettivamente dal Responsabile dell'Area tecnica e dal Responsabile del Servizio finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO di adottare il presente provvedimento con la clausola dell'immediata eseguibilità;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto della Relazione Tecnica del 09-08-2023 redatta dal Tecnico Comunale geom. Gianfranco Daneluzzi nella quale si confermano i valori precedentemente assunti per la stima del valore venale minimo di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU;
3. di approvare mantenendo inalterati i valori di riferimento delle aree edificabili vigenti, così come calcolati e valutati nella Relazione Tecnica di cui allegato A) unitamente alla Tabella riassuntiva dei valori ai fini IMU di cui allegato B) - allegati al presente provvedimento e che formano parte integrante e sostanziale – ed espressi in premessa, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale Propria (IMU) per l'anno 2023 e successivi;
4. di precisare che si considerano confermate altresì le "riduzioni per casi particolari" precedentemente deliberate, di seguito riportate:

- *In presenza di vincoli pubblici inerenti alla possibilità di vendita di terreni edificabili che ne riducano il valore in quanto non possibile l'esercizio della piena proprietà (es. prelazione, limitazione soggettiva e oggettiva di vendita), la valutazione delle aree subisce una riduzione di € 5,00 il mq. dei valori di mercato come sopra determinati.*
- *In presenza di aree edificabili ricadenti in zona B2 ove la limitata distanza tra il fabbricato ed il limite del confine di proprietà non consente la realizzazione di un accesso autonomo a servizio del lotto intercluso retrostante secondo le definizioni del Codice della Strada, la valutazione delle aree subisce una riduzione di € 20,00 il mq. dei valori medi di mercato come sopra determinati.*
- *In presenza di aree edificabili in zona D1.2 ove, pur in presenza di obbligo di strumento attuati, la mancata realizzazione di un tratto di strada di piano fa sì che l'area sia interclusa per mancanza di via d'accesso, la valutazione delle aree subisce una riduzione di € 5,00 il mq. dei valori medi di mercato come sopra determinati.*

per l'applicazione delle quali dovrà essere presentata dal contribuente la disposta dichiarazione IMU corredata dell'autocertificazione attestante la particolare situazione dell'area di proprietà con evidenziazione planimetrica;

5. di evidenziare, come espresso nella Relazione tecnica allegata, che eventuali aree ubicate da Piano Regolatore Generale-PRG vigente in zona territoriale omogenea "C2" (*zone residenziali scarsamente edificate da urbanizzare*) ma nel frattempo dotate di strumento attuativo, il loro valore è equiparato alle aree della zona territoriale omogenea "C*" (*zone residenziali di espansione urbanizzate*), pertanto ai fini della determinazione dell'Imposta IMU dovrà essere applicato il valore attribuito a quest'ultima ZTO;
6. di ribadire che la fissazione dei valori minimi di riferimento delle aree di cui all'allegata Relazione e tabella, svolge la funzione di semplificazione, orientamento ed indirizzo sia per le attività dell'ufficio tributi che per i contribuenti, che vengono agevolati negli adempimenti tributari e fiscali. Pertanto, rimane prevista la presentazione della relativa dichiarazione IMU su modello ministeriale e l'adeguamento ai valori deliberati da parte dei contribuenti non dà luogo a rimborsi e non limita il potere accertativo del comune per il recupero di maggiore imposta calcolata tenuto conto di eventuali nuovi elementi emersi.
7. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line.

Successivamente, con separata votazione che registra voti favorevoli unanimi legalmente espressi

D E L I B E R A

1. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Pivetta Fausto
Firmato digitalmente

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Sonia Marian
Firmato digitalmente