



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.10 del 06-02-2023

Oggetto:

APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI E DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DA ASSUMERE A RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELL'IMU DOVUTA PER L'ANNO 2023.

L'anno **duemilaventitre** addì **sei** del mese di **febbraio** alle ore **19:30** nella sala delle adunanze in Municipio, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sig. SCHIAVON MARTINO, nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE TRIVELLATO SANDRA.

Alla trattazione dell'argomento sono Presenti e Assenti i Signori:

SCHIAVON MARTINO	SINDACO	Presente
DE BONI GABRIELE	VICESINDACO	Presente
RINUNCINI ENRICO	ASSESSORE	Presente
NARDO ROBERTO	ASSESSORE	Presente
ZIGLIO ALESSIA	ASSESSORE	Assente
GASPARIN ALESSIA	ASSESSORE	Presente

Verbale letto, approvato e firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL PRESIDENTE
SCHIAVON MARTINO

[firma digitale sull'originale]

IL SEGRETARIO GENERALE
TRIVELLATO SANDRA

[firma digitale sull'originale]

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore al Territorio;

Premesso che la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022) ha istituito dal 1° gennaio 2020 l'Imposta municipale propria (IMU), disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 739 a 783;

Rilevato che l'articolo 1, comma 740, della sopra citata Legge 160/2019, prevede che il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili così come definiti dal successivo comma 741;

Preso atto che

- la lett. d) del citato comma 741 della Legge 160/19 definisce *“l'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. 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. Sono considerati, tuttavia, 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, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-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”*;
- il secondo capoverso del comma 746 della Legge 160/19 prevede che *“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”*;

RICHIAMATO 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”;

Preso atto che:

- il comma 777 della Legge 160/19 prevede che *“Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:*
 - *omissis* -
 - d) *determinare periodicamente e 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 di contenzioso”*;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 29.07.2020, esecutiva, è stata approvato il Regolamento comunale dell'Imposta Municipale propria (IMU), come previsto dall'art. 1, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- il comma 2 dell'art. 3 del citato Regolamento comunale prevede che *“al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale può approvare valori medi orientativi*

di mercato delle aree edificabili per zone omogenee site nel territorio comunale. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai suddetti valori indicativi non limita in alcun modo la potestà accertativa dell'Amministrazione comunale";

Dato atto che l'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.2022 ha approvato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 il nuovo Piano degli Interventi – variante generale n. 2;

Ritenuto opportuno stabilire, per l'anno 2023, i valori medi orientativi delle aree fabbricabili ubicate nel Territorio del Comune di Ponte San Nicolò, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU;

Dato atto che:

- con determinazione n. 604 del 29.11.2021 del Settore Uso e Assetto del Territorio – Servizio Urbanistica e Patrimonio è stato affidato alla società RIVALUTA s.r.l., l'incarico per la redazione della relazione di valutazione economica delle aree fabbricabili ai fini IMU del D.Lgs. 504/1992 e, del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d) del DPR 380/2001;
- la società RIVALUTA ha presentato al protocollo in data 31.01.2023 registrata con il n. 1935 la relazione di valutazione economica delle aree fabbricabili ai fini IMU del D.Lgs. 504/1992;

Vista la Relazione tecnica (Allegato "A") e la Tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili (Allegato "B") allegata alla stessa, predisposta dallo Studio tecnico "RIVALUTA s.r.l.", finalizzata all'attività di accertamento dell'IMU, previa verifica dei valori applicati nell'attuale andamento del mercato immobiliare nonché del corretto allineamento dei valori alle attuali destinazioni di zona previste dal vigente Piano degli Interventi;

Dato atto che i risultati delle analisi di cui al paragrafo precedente svolgono una mera funzione orientativa e non sono vincolanti per l'attività d'accertamento dell'ufficio che potrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area tenendo conto di: atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'Amministrazione finanziari o altri documenti rilevanti ai fini fiscali;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa:

1. Di prendere atto – per le motivazioni espresse in premessa – della Relazione e linee guida per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, ai sensi del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni, predisposta dalla società Rivaluta s.r.l. ed allegata sub "A" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale,
2. Di determinare, ai fini dell'Imposta municipale propria (IMU), i valori medi delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il calcolo dell'IMU dovuta per l'anno 2023, predisposta dalla società Rivaluta s.r.l., riportati nella Tabella allegata sub "B" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. Di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento del Comune di Ponte San Nicolò;

4. 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 (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line;
5. Di precisare che, qualora in una o più tabelle non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche, tale valore potrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree simili.

ALLEGATI:

- A) Relazione
- B) Tabella valori IMU – Anno 2023

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;
Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

Oggetto: Approvazione linee guida per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili e determinazione, ai fini dell'Imposta municipale propria (IMU), dei valori medi delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il calcolo dell'IMU dovuta per l'anno 2023.

PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

Il sottoscritto TONIATI FABIO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

03-02-2023

Il Responsabile del Servizio
F.to TONIATI FABIO

Visto: la proposta di deliberazione non presenta aspetti contabili.

03-02-2023

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to QUESTORI LUCIO