



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N.47 del 24-05-2017

Oggetto:
DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DA ASSUMERE A RIFERIMENTO COME BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELL'I.M.U. DOVUTA - ANNO 2017.

L'anno **duemiladiciassette** addì **ventiquattro** del mese di **maggio** alle ore **18:45** nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sig. RINUNCINI ENRICO, nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE NIEDDU MARIANO.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti (P) e assenti (A) i Signori:

RINUNCINI ENRICO	SINDACO	P
SCHIAVON MARTINO	VICESINDACO	P
RAVAZZOLO EMY	ASSESSORE	A
BORTOLAZZI MARCO	ASSESSORE	P
GAMBATO LUCA	ASSESSORE	P
BURATTIN MARTA	ASSESSORE	P

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
RINUNCINI ENRICO

[firma digitale sull'originale]

IL SEGRETARIO GENERALE
NIEDDU MARIANO

[firma digitale sull'originale]

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore alla Pianificazione del Territorio;

Premesso che:

- il D.L. 6 novembre 2011, n. 201 – Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. – ha istituito, all'art. 13, l'Imposta Municipale propria (IMU);
- la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) ha istituito dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale "IUC" e le sue componenti TASI e TARI oltre ad una sostanziale modifica normativa della componente IMU;

Rilevato che l'articolo 13, comma 2, del sopra citato Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 2014 e successivamente modificato dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147, prevede che il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili così come definiti dall'articolo 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (norma istitutiva dell'ICI);

Richiamato il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 che, all'articolo 2 definisce l'area fabbricabile come l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti generali o attuativi, mentre all'articolo 5, comma 5, stabilisce che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal valore 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;

Preso atto che:

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59, comma 1, lett. g), consente ai Comuni di fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree fabbricabili, ai fini della limitazione del contenzioso;
- il Regolamento comunale in materia di I.C.I. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 58 del 21.12.1998, esecutiva, all'art. 3, recependo la facoltà introdotta dal citato D.Lgs. 446/97, ha disposto che la Giunta Comunale determini il valore di riferimento per l'accertamento delle aree edificabili;

Ritenuto opportuno stabilire, per l'anno 2017, 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;

Vista l'allegata Relazione tecnica (All. "A") e la Tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili (All. "B") ai fini dell'attività di accertamento IMU, predisposta dal competente Servizio Patrimonio 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 P.R.G.;

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;

Precisato che le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati;

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

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 dall'Ufficio Patrimonio ed allegata sub "A" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. Di determinare, ai fini dell'Imposta Unica Municipale (IUC), i valori medi delle aree fabbricabili da assumere a riferimento per il calcolo dell'IMU dovuta per l'anno 2017, riportati nella Tabella allegata sub "B" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
3. Di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc., come pure non rimane preclusa al contribuente la possibilità, per casi particolari e fornendo idonea documentazione, di individuare valori inferiori;
4. Di dare informazione alla cittadinanza della modifica dei valori di riferimento mediante avviso da inserire sul sito istituzionale;
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 similari.

ALLEGATI:

A) Relazione

B) Tabella valori IMU – Anno 2017

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: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DA ASSUMERE A RIFERIMENTO COME BASE IMPONIBILE PER IL CALCOLO DELL'I.M.U. DOVUTA - ANNO 2017.

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 BETTIO ROBERTO, 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.

24-05-2017

Il Responsabile del Servizio
F.to BETTIO ROBERTO

Il sottoscritto QUESTORI LUCIO, Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità contabile** sulla proposta di deliberazione.

24-05-2017

Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to QUESTORI LUCIO

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
Settore Uso e Assetto del Territorio
Servizio PEEP – Patrimonio

Oggetto: 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.

Premesso che nel mese di luglio 2006 è entrato in vigore il Decreto Legge 04.07.2006, n. 223 (convertito in Legge 04.08.2006, n. 248) che, ai sensi dell'applicazione dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Sono state effettuate opportune verifiche con ricerca dei valori di mercato presso le Agenzie Immobiliari ed i professionisti operanti nel Comune di Ponte San Nicolò, confrontate con valori degli immobili residenziali e perizie disponibili.

Sulla scorta di quanto sopra nell'allegata Tabella "*Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'IMU sulle aree fabbricabili*", si riassumono i valori medi delle aree fabbricabili, per l'anno 2017, mantenendo la distinzione tra zone residenziali e zone produttive da urbanizzare e urbanizzate con il distinguo tra prima e dopo la sottoscrizione dell'atto di convenzionamento.

Per le zone di P.R.G. dove la previsione di vincolo pubblico è decaduta, il valore va quantificato secondo il volume potenzialmente edificabile stabilito dalla legge vigente in materia.

Il parametro su cui applicare il valore delle singole aree edificabili per l'attività di accertamento dell'IMU è determinato pertanto:

- a) individuando un valore a mc. edificabile per gli insediamenti residenziali;
- b) individuando un valore a mc. edificabile per gli insediamenti commerciali D2 e D1/3 (Comparti A e B) e D1/4 (progettazione unitaria);
- c) individuando un valore a mq. edificabile per l'insediamento commerciale D2/A;
- b) individuando un valore a mq. (sull'intero lotto) per gli insediamenti produttivi.

Si è ritenuto opportuno riunire in un unico parametro il valore a mc. Dell'area edificabile nelle zone residenziali eliminando la diversificazione in base all'indice di edificabilità perché si è riscontrato di complicata applicazione per l'utente che deve calcolare l'imposta e perché si è voluto fornire uno strumento tecnico univoco di valutazione finalizzato quindi a garantire equità ed uniformità di trattamento.

Si riassumono, nell'allegata Tabella "*Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'IMU sulle aree fabbricabili*", i valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2017, distinti tra zone residenziali e zone produttive.

Determinazione dell'area edificabile:

È in funzione della superficie fondiaria rilevabile dalla documentazione in possesso di questa Amministrazione. In questa tipologia d'immobili non esistono dei criteri univoci perché si possono avere situazioni diverse da area ad area e più precisamente:

- area da urbanizzare;
- area urbanizzata;
- area scoperta contigua a lotto edificato stessa proprietà;
- area scoperta non suscettibile d'autonoma edificazione.

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi che possano incidere ad un ribasso del valore dell'area e che reputi opportuno calcolare l'imposta su un valore imponibile inferiore a quello orientativo indicato dall'Amministrazione Comunale, potrà presentare memorie esplicative all'ufficio comunale competente, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

22.05.2017

IL CAPO SERVIZIO PEEP-PATRIMONIO
geom. Massimo Destro

Allegato B_TABELLA – anno 2017
Valori di riferimento della aree fabbricabili ai fini dell'IMU

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI- Valore venale area edificabile DA URBANIZZARE – zone C/2 e C/1 - PRIUP1 / PRIUP2 - soggette a P.U.A./PROGETTAZIONE UNITARIA **fino** alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento;

<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>
Frazione di Roncaglia	€/mc.	70,00
Capoluogo	€/mc.	55,00
Frazione di Rio	€/mc.	55,00
Frazione di Roncajette	€/mc.	40,00

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – Valore venale area edificabile URBANIZZATA - zone B – C1 – C1/R – C2 – C1 soggette a P.U.A. /PROGETTAZIONE UNITARIA **dopo** la sottoscrizione dell'atto di convenzionamento;

<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>
Frazione di Roncaglia	€/mc.	145,00
Capoluogo	€/mc.	125,00
Frazione di Rio	€/mc.	115,00
Frazione di Roncajette	€/mc.	100,00

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile DA URBANIZZARE ad uso attività produttive e commerciali **fino** alla sottoscrizione dell'atto di convenzionamento;

Zona territoriale		<i>Valore area soggetto a PUA</i>
D2/8	€/mc.	75,00
D2/A	€/mq.	55,00

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile URBANIZZATA ad uso attività produttive e commerciali **dopo** la sottoscrizione dell'atto di convenzionamento; –

Zona territoriale		<i>Valore area soggetto a PUA</i>
D2/8	€/mc.	110,00
D2/A	€/mq.	110,00

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile URBANIZZATA ad uso attività produttive e commerciali –

<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>
D1/1 e D1/2 (Roncaglia)	€/mq.	125,00
D1/3 – D1/4 – D1/5 (Roncajette)	€/mq.	115,00
D1/3 (comparti A e B) e D1/4 (progettazione unitaria)	€/mc.	80,00
D2/1 - D2/2 - D2/3 - D2/4 - D2/5 - D2/6 - D2/7	€/mc	110,00