



COMUNE DI TRECENTA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 170 DEL 29/12/2022

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2023 ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)

L'anno duemilaventidue, addì ventinove, del mese di Dicembre, alle ore 17:45, presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Presidente Sig. LARUCCIA ANTONIO.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	LARUCCIA ANTONIO	SI
VICE SINDACO	TEGAZZINI MATTEO	SI
ASSESSORE	BRUSCO DANIELA	SI

Presenti n° 3 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Comunale Dott. BUSON DANTE, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. LARUCCIA ANTONIO, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che ha istituito, a decorrere dall'anno 2020, la nuova IMU e contestualmente abrogato l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI);

Visti in particolare i commi da 739 a 783 dell'art. 1 della legge n. 160/2019 che disciplinano la nuova IMU;

Visto l'art. 52 del D. Lgs. 15.12.1997, n. 446, che attribuisce ai comuni la potestà di disciplinare con Regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

Dato Atto che la lett. d) dell'art. 1, comma 777 della citata legge 160/2019 stabilisce, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D. Lgs. 446/1997, che i comuni possono con proprio regolamento 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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Visto il regolamento comunale dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione di C.C n.29 del 23.07.2020 e ss.mm.ii

Vista la delibera di G.C. n. 37 del 29.03.2019 che aggiornava i valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Trecenta per l'anno 2019 tenendo conto delle seguenti situazioni :

- si è provveduto al riallineamento generale tra la vigente zonizzazione del territorio comunale , alla luce di quanto stabilito dal vigente Piano degli Interventi e i relativi valori, tenendo conto delle loro disciplina attuativa come normata nelle Norme Tecniche Operative
- sono inevitabilmente state soppresse alcune Z.T.O del PRG previgente , oggi non più esistenti nel P.I con il conseguente inserimento di altre nuove zonizzazioni , come elencate nell'allegato a) alla presente;
- è stata effettuata una stima puntuale volta ad individuare lo specifico valore delle aree tenendo conto delle recenti compravendite , in particolare per le zone residenziali estensive di espansione e di completamento e per le zone produttive.
- è stata effettuata una comparazione con i valori adeguati ad aree simili sotto l'aspetto urbanistico da comuni limitrofi ;

Richiamata la delibera di G.C. n. 30 del 03.03.2022 che confermava i valori 2021 anche per l'anno 2022 ;

Considerato 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 come previsto dall'art 2 comma 1 lett b) del D.Lgs n.504/92
- la base imponibile dell'area fabbricabile ai sensi dell'art 5, comma 5 del D.Lgs n.504/92 è il valore venale in comune commercio al primo di gennaio dell'anno d'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;

- le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di recupero e restauro conservativo di cui all'art 5 comma 6 del D.Lgs n. 504/92;
- l'evoluzione della disciplina normativa e pianificatoria in ambito urbanistico, che ha comportato un diverso modo di disciplinare il territorio comunale con la conseguente introduzione di importanti ed innovativi strumenti di approccio nella pianificazione territoriale;
- con la formazione di strumenti urbanistici strategici del PRC (PATI e PAT) e quello operativo (PI) sono state introdotte nella pianificazione nuove modalità di gestione del territorio e l'individuazione delle nuove volumetrie ammesse dalla strumentazione fra l'altro anche mediante gli strumenti di perequazione urbanistica , del credito edilizio e della compensazione urbanistica;
- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17.10.2011 è stato adottato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Trecenta, approvato in data 11.03.2016 in conferenza dei servizi presso la struttura Regione Veneto;
- con delibera di C.C. n. 2 del 07.01.2019 è stato approvato il Piano interventi del Comune di Trecenta;
- con delibera n. 3 del 8/3/2021 è stata adottata la Variante n.2 al Piano Interventi in accoglimento/ diniego di manifestazioni di interesse per la riclassificazione di zone edificabile e il riallineamento dei lotti alle mappe catastali;
- con deliberazione di C.C. 16 n. 29.4.2022 del è stata definitivamente approvata la variante n. 2 aggiornata conformemente alle osservazioni pervenute

Visto l'art. 2 del regolamento comunale di applicazione della nuova Imu, approvato con deliberazione del C.C. n. 29 del 23.07.2020 e ss.mm.ii, che stabilisce: "1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.";

Considerato che i valori sono individuati al mero scopo di orientare i contribuenti per il versamento dell'imposta ed indirizzare l'attività di controllo degli uffici, e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente; le indicazioni fornite costituiscono indice di valore medio delle aree edificabili , che non può ritenersi necessariamente esaustivo , per cui , in presenza di un terreno edificabile , ai fini dell'imposta il contribuente deve individuare il corretto valore commerciale attribuibile alle aree edificabili possedute;

Inoltre, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si ritiene:

- di dover provvedere a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore dell'area edificabile alle unità collabenti censite nella categoria F2 e, più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione (F3) , in corso di definizione (F4) e ai fabbricati censiti NCT con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato un tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile
- che alle aree in zona agricola e nel centro storico dove insistono fabbricati in corso di costruzione è stato stimato un parametro di riferimento e che si ritiene di adottare lo stesso criterio allo scopo di attribuire un valore di riferimento anche alle categorie catastali senza rendita (F) e per i fabbricati ancora classificati al N.C.T come " Ente urbano" ma non accatastati;

- opportuno calcolare il valore venale in comune commercio sulla base della superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area ingombro del fabbricato sul terreno) moltiplicata per i piani;

Visto il parere del tecnico comunale (prot 10532 del 28.12.2022), agli atti acquisito, dal quale si evince che i valori determinati nell'anno 2022 risultano congrui anche per l'anno 2023 e che nessuna variazione rilevante è stata apportata allo strumento urbanistico comunale;

Ritenuto opportuno, per le considerazioni sopra espresse, di dover CONFERMARE , per l'anno 2023 , i valori venali delle aree fabbricabili approvati nell'anno 2022, come riassunti nell'allegato A) alla presente deliberazione;

Richiamati:

- il comma 169 dell'art 1. della Legge 27.12.06 n. 296 – Finanziaria 2007, in base al quale 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;

- l'art 27 comma 8 della legge n.448/2011 il quale conferma che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe, nonché approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata dalle norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione ;

- l'art 151, comma 1, Lgs. N.267/2000 che cita " Gli Enti locali deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo"

- il D.M. 13.12.2022 ha differito il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 da parte degli enti locali al 31 marzo 2023, ;

Visto lo Statuto Comunale e il Regolamento comunale di contabilità;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art 49, comma 1 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii.;

Con votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge;

DELIBERA

1) DI CONSIDERARE la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) DI CONFERMARE i valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023 ,così come approvati nel 2022 ed evidenziate nel prospetto di cui all'Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui si intende regolarmente riportato;

3) DI INCARICARE il Responsabile dell'Area Amministrativa Finanziaria a provvedere alla pubblicazione del presente atto sul sito internet comunale;

4) DI TRASMETTERE in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art 125 del D.Lgs n.267/2000;

ed inoltre con separata votazione unanime e favorevole espressa nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 al fine di rendere immediatamente operativo quanto adottato per i conseguenti adempimenti fiscali.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 892 del 28/12/2022** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Servizio **Sig. LARUCCIA ANTONIO** in data **29/12/2022**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio dell'area Economico Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta **n.ro 892 del 28/12/2022** esprime parere **FAVOREVOLE**

Parere firmato dal Responsabile del Servizio **MECCA PAOLO MARIA** in data **29/12/2022**

LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
Sig. LARUCCIA ANTONIO

Il Segretario Comunale
Dott. BUSON DANTE

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 111

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **GOTTI ILARIA** attesta che in data **12/01/2023** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizione di legge