

# COMUNE DI COSTABISSARA

Provincia di Vicenza

N. \_\_\_\_\_ di Prot.

**N. 67 del registro**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU): DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE FABBRICABILI

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **sei** del mese di **maggio** alle ore **18:45**, nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

<b>FRANCO MARIA CRISTINA</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>FORTE GIOVANNI MARIA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CORA' ALESSANDRO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CAMPANA NAZZARENO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Partecipa alla seduta il Sig. **TORNAMBE' FRANCESCO** SEGRETARIO COMUNALE Comunale.

Il Signor **FRANCO MARIA CRISTINA** nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

---

### **ART. 49, COMMA 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267**

Il sottoscritto responsabile del servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

PRENCIPE ANTONIO PIO LEONARDO

Il sottoscritto responsabile del servizio di ragioneria esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione nonché in ordine alla copertura finanziaria ai sensi del regolamento di contabilità.

L'impegno contabile è stato assunto con n. \_\_\_\_\_

PRENCIPE ANTONIO PIO LEONARDO

Il sottoscritto Segretario Comunale esprime parere di conformità alle leggi ed ai regolamenti ai sensi dell'art. 18 del regolam. degli uffici e dei servizi

TORNAMBE' FRANCESCO

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Art. 134 D. Lgs 18/08/2000 n. 267

Si certifica che la presente deliberazione,

- è stata comunicata al Prefetto
- è dichiarata immediatamente eseguibile.
- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
TORNAMBE' FRANCESCO

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che gli art. 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e l'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, hanno istituita l'imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale;

**CONSIDERATO** che ai sensi del comma 2 dell'art. 13 del citato decreto legge n. 201/2011 il presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di terreni agricoli e di aree edificabili;

**RILEVATO** che per determinare:

- a) il valore imponibile di un fabbricato su cui calcolare l'IMU è necessario applicare all'ammontare della rendita catastale dei moltiplicatori diversi a seconda della categoria di appartenenza, come stabiliti per legge;
- b) il valore dei terreni agricoli si fa riferimento al reddito dominicale risultante in catasto moltiplicato per un parametro stabilito con legge;
- c) il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio;

**ATTESO** che il successivo comma 3 dell'art. 13 del decreto legge di cui al punto precedente dispone che la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/1993;

**EVIDENZIATO** che il comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1993 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;

**RAVVISATA** la necessità, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune, di stabilire dei valori minimi delle aree edificabili necessari per determinare l'imponibile al di sopra del quale non si procederà all'accertamento, fermo restando comunque il principio stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92 che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio;

**CONSIDERATO** di attribuire dei valori alle aree edificabili esistenti sul territorio e riconosciute dal Piano degli Interventi e da eventuali strumenti urbanistici attuativi, ripartendo le stesse per Zone Territoriali Omogenee e precisando che i valori attribuiti, come valori minimi, vengono stabiliti ai soli effetti della limitazione del potere accertativo del Comune ai fini I.M.U., pertanto saranno assoggettati ad accertamento i valori delle aree edificabili qualora la base imponibile dichiarata dal contribuente risulti inferiore ai valori minimi determinati; tali valori minimi non possono in alcun modo essere titolo di richiesta di rimborso da parte dei contribuenti che avessero denunciato valori superiori;

**RILEVATO** che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, in relazione ad una serie di fattori, in particolare in riferimento alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita e agli indici di edificabilità;

**RIBADITO** che il territorio è stato ripartito in zone territoriali aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione d'uso ed edificabilità;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 26/2012 con la quale si fissavano, da ultimo, i valori venali per le aree fabbricabili ai fini dell'IMU;

**RILEVATO** che il mercato immobiliare attraversa un periodo di crisi che ha determinato una generale riduzione del valore di compravendita delle aree fabbricabili;

**RAVVISATO** che al fine della concreta valorizzazione dell'area edificabile si può assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

**ASSUNTO** che il dato di pubblico dominio di cui al punto precedente viene preso come criterio generale per la stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di

trasformazione. In particolare il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato;

**FATTO PRESENTE** che per la determinazione del Valore Venale ai fini I.M.U. sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 26/2012 con la quale si fissavano, da ultimo, i valori venali per le aree fabbricabili ai fini dell'IMU;

**EVIDENZIATO**, pertanto, che alla luce di tutto quanto esposto di rideterminare il valore venale minimo che escluda qualsiasi forma di accertamento da parte del Comune;

**ACQUISITI** i pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, nonché il parere di legittimità del Segretario comunale, reso ai sensi dell'art. 18 del Regolamento degli uffici e dei servizi;

**CON VOTI** unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

### DELIBERA

- 1) **DI STABILIRE**, a decorrere dell'anno 2014 ed ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini I.M.U., i valori minimi delle aree edificabili attribuiti ai terreni aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione d'uso, edificabilità, i seguenti valori per le motivazioni in premessa evidenziate:

VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI ALL'01.01.2014		
CLASSIFICAZIONE AREE FABBRICABILI in base al P.R.G.	VALORE AREE URBANIZZATE	VALORE AREE NON URBANIZZATE
Zona residenziale "Centro storico" - A	€ 178,00 al mc	/
Zona residenziale con indice > 1,5 mc/mq completamento B1 - B2	€ 255,00 al mq	/
Zona residenziale con indice < 1,5 mc/mq C1 - C2	con opere realizzate o per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire per nuovi edifici € 212,00 al mq	prive di piani € 64,00 al mq.
		con piani approvati € 149,00 al mq.
Zona produttiva D1	€ 170,00 al mq	€ 72,00 al mq.
Zona produttiva D2	€ 212,00 al mq.	€ 72,00 al mq.
Zona produttiva D3	€ 191,00 al mq.	€ 72,00 al mq.
Nuclei storici rurali (borghi e corti) A2	€ 178,00 al mc	€ 127,00 al mc

- 2) **DI STABILIRE**, altresì, che ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini I.M.U., il valore minimo delle aree edificabili inserite in zona F e sottoposte a vincolo di intervento pubblico è determinato in € 106,00 qualora, su dette aree, siano eseguite opere di urbanizzazione o, comunque, lavori di adattamento del terreno nonché nell'ipotesi in cui sia stata presentata una specifica richiesta per ottenere il permesso a costruire sull'area.

- 3) **DI PREVEDERE**, con riferimento alla tabella di cui al punto precedente, una riduzione massima del 40% sul valore delle aree urbanizzate nei seguenti casi:

- aree che per la forma geometrica del lotto e limitate dimensioni del lotto;
- presenza di servitù quali elettrodotti o cabine elettriche, ecc.

- 4) **DI RICONOSCERE** alle aree soggette a concertazione, di cui alla Variante 13 e successive varianti del vigente Piano regolatore, una riduzione del 20% sul totale dei metri quadri edificabili.
- 5) **DI AUTORIZZARE** in ogni caso il Funzionario responsabile dell'IMU a valutare situazioni particolari tali da rendere il valore venale delle aree difforme da quelli sopra elencati.
- 6) **DI STABILIRE** che i valori minimi sopra riportati non possono in alcun modo essere titolo di richiesta di rimborso da parte dei contribuenti che avessero denunciato valori superiori.
- 7) **DI DARE ATTO** che le aree che da agricole saranno riclassificate come edificabili dal Piano degli Interventi, l'assoggettamento ad I.M.U. decorrerà a partire dalla data di esecutività della delibera di adozione del Piano.
- 8) **DI DARE ATTO** che dall'anno 2014 per le aree, previste edificabili dal Piano degli Interventi, distintamente accatastate e considerate pertinenze dell'immobile i valori sopra riportati sono ridotti del 70% fino al momento di effettiva utilizzazione edificatoria;
- 9) **DI DARE ATTO** che dall'anno 2014 per le aree, previste edificabili dal Piano degli Interventi, ma sulle quali non sia possibile realizzare nuovi interventi edificatori, i valori sopra riportati sono ridotti del 70%;

**CON SEPARATA** ed unanime votazione le presente delibera è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente  
FRANCO MARIA CRISTINA

Il Segretario Comunale  
TORNAMBE' FRANCESCO

---

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni da oggi da oggi al numero di reg.

Il Segretario Comunale  
TORNAMBE' FRANCESCO