



Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 11 DEL 02/02/2023

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD IMU.

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **due** del mese di **Febbraio** alle ore **17:26**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

cognome e nome	carica	presente
ZANCHIN NADIA	Sindaco	SI
ZERBINI LUCA	Vice Sindaco	SI
BORGHILLI ILARIA	Assessore	SI
ONGARO ROBERTO	Assessore	SI
VETTORE MICHELA	Assessore	SI
RIDOLFI ERNESTO	Assessore	SI

Totale Presenti 6 Totale Assenti 0

Presiede la seduta il **Sindaco Nadia Zanchin**.

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale Dr.ssa Ilaria Piattelli**.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti, dichiara valida l'adunanza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI SOGGETTE AD IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art 1 della Legge n.160/2019 il quale dispone:

- al comma 740 che il presupposto dell'imposta IMU è il possesso di immobili;
- al comma 741 lettera d) 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.”*;
- al comma 746, secondo periodo, che *“per le aree fabbricabili il valore [ossia la base 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 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 e' costituita dal valore dell'area, la quale e' 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 e' comunque utilizzato.”*;

VISTI:

- l'art. 59 lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997 il quale consente ai Comuni di *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;
- l'art. 5, comma 2, del vigente Regolamento comunale per l'istituzione e la disciplina dell'Imposta Municipale Propria IMU il quale prevede che *“Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, la Giunta Comunale può, con propria deliberazione, determinare periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento minimi, al fine di facilitare l'adempimento fiscale del contribuente ed orientare l'attività di controllo degli uffici. In assenza di variazione dei valori deliberati dalla Giunta comunale, si intendono confermati i valori precedentemente determinati.”*;

PRESO ATTO che alla data di approvazione della presente deliberazione il Comune di Eraclea è dotato della seguente strumentazione urbanistica:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata nel BUR n.21 del 21/02/2014;
- Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con decreto n. 441 del 08/02/1993, che diventa, per le parti compatibili con il PAT, il primo Piano degli Interventi (PI);
- il secondo Piano degli Interventi adottato con delibera di C.C. n.52 del 19/08/2021 e non ancora approvato dalla Regione. Ai sensi della Legge n.1902 del 3/11/1952 si applicano le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione definitiva;

RITENUTO, pertanto, necessario:

- aggiornare i valori delle aree edificabili, approvati con deliberazioni di Giunta Comunale n. 41/2009 e n. 19/2010, alla luce della modifiche adottate con il secondo Piano degli Interventi, contenente numerose variazioni rispetto al primo Piano che hanno riguardato le destinazioni urbanistiche dei terreni;
- individuare, per zone omogenee, i valori delle aree edificabili al fine di facilitare la determinazione dell'imposta IMU dovuta in sede di autoversamento dei contribuenti ed orientare l'attività di controllo degli uffici;

DATO ATTO che l'arch. Chioatto Virginio incaricato, con determinazione n.769/2021, di stimare i valori delle aree edificabili ai fini IMU, in base alle modifiche e variazioni adottate con il secondo Piano degli Interventi, ha trasmesso con prot. n. 1264 del 19/01/2023 la "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica" (settore residenziale, settore produttivo-industriale ed artigianale, commerciale, alberghiero ed aree standard), agli atti presso l'ufficio tributi;

PRECISATO che i valori venali determinati con la sopracitata stima, devono intendersi come valori medi, e ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo diverso valore delle aree possedute, presentando al Comune apposita documentazione/perizia che sarà oggetto di specifica valutazione da parte del Comune;

RITENUTO di stabilire ed approvare i valori venali ai fini IMU, da applicare dall'anno 2023, con la metodologia e i valori indicati nella stima fornita dall'arch. Chioatto, come dai seguenti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- allegato 1 valori aree a destinazione residenziale;
- allegato 2 valori aree a destinazione produttiva – industriale – artigianale - commerciale ed alberghiera;
- allegato 3 valori aree a destinazione standard;
- allegato 4 schede di zonizzazione;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 e art 147-bis del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come da allegati fogli che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, che qui si intendono integralmente riportate, i valori venali delle aree edificabili ai fini IMU, che si applicheranno dall'anno 2023, con la metodologia e i valori indicati nella stima fornita dall'arch. Chioatto, come dai seguenti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

- allegato 1 valori aree a destinazione residenziale;
- allegato 2 valori aree a destinazione produttiva-industriale-artigianale - commerciale ed alberghiera;
- allegato 3 valori aree a destinazione standard;
- allegato 4 schede zonizzazione;

2. di precisare che i valori deliberati non hanno valore vincolante né per il contribuente né per l'Ufficio Tributi, in quanto puramente orientativi ed adottati al fine di facilitare l'adempimento fiscale del contribuente ed orientare l'attività di controllo degli uffici, rispettando quindi le previsioni di legge che stabiliscono che la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dal 1° gennaio dell'anno di imposizione. In presenza di perizie di stima ovvero di altro atto idoneo al trasferimento/mutazione del diritto di proprietà o altro diritto reale dai quali si rilevi un valore superiore ai valori medi di riferimento approvati nella presente delibera, il Comune potrà proceder al recupero dell'eventuale differenza d'imposta calcolata;

3. di dare atto che qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore ai valori determinati con la presente deliberazione, non ha diritto a nessun rimborso relativamente all'eccedenza versata;

4. di dare atto che qualora il contribuente non ritenga congrui i valori individuati dal Comune sarà data la possibilità di provare l'effettivo minor valore dell'area edificabile posseduta, presentando apposita documentazione/perizia al Comune che dovrà valutare la bontà di quanto presentato.

Inoltre, la Giunta Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla necessità di adottare quanto prima i valori IMU, con successiva e 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.vo n° 267 del 18.08.2000.

Allegati:

- *allegato 1 valori aree a destinazione residenziale;*
- *allegato 2 valori aree a destinazione produttiva-industriale-artigianale-commerciale ed alberghiera;*
- *allegato 3 valori aree a destinazione standard;*
- *allegato 4 schede zonizzazione;*
- *Parere tecnico digitale;*
- *Parere contabile digitale.*

Rif, Proposta 12 del 30/01/2023

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Nadia Zanchin

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa Ilaria Piattelli

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente documenti ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Eraclea ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.