



Deliberazione della Giunta Comunale

Numero del reg. 69	seduta del 21-04-2020
------------------------------	---------------------------------

OGGETTO

Adozione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU.

L'anno duemilaventi il giorno ventuno del mese di aprile alle ore 16:45, la Giunta Comunale si è riunita in videoconferenza nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Sindacale n. 7 del 24 marzo 2020:

Galeano Paolo	SINDACO	P
Mestriner Stefano	VICESINDACO	P
Bovo Riccardo	ASSESSORE	P
Stocco Elena	ASSESSORE	P
Di Lisi Fabio	ASSESSORE	P
Errico Susanna	ASSESSORE	P

e con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE Bergamin Antonella

Galeano Paolo, in qualità di SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che al Servizio Tributi è affidato il compito di garantire le entrate tributarie del Comune attraverso una puntuale attività di controllo dell'elusione ed evasione tributaria;

visto l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;

richiamato l'art. 1, comma 741, lettera d) della legge 27 dicembre 2019, n 160 (Legge di bilancio 2020) che dà la definizione di area fabbricabile ("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");

atteso che l'art. 1, comma 746 della medesima legge 27 dicembre 2019, n 160 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili 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.";

rilevato, quindi, che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati e dei terreni agricoli, la norma non prevede dei valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'Imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile;

tenuto conto che la volontà dell'Amministrazione è di dotare l'Ufficio Tributi di valori di riferimento delle aree fabbricabili al 1° gennaio 2020, da utilizzare come parametro per la valorizzazione di ogni singola area, senza adottare dei valori che siano limitativi del potere di accertamento dell'ufficio stesso e che possano causare processi di elusione d'imposta;

considerato, altresì, opportuno fornire, ai contribuenti che li richiedano, dei valori di riferimento, aventi carattere meramente indicativo, per la valorizzazione delle aree fabbricabili;

considerato, inoltre, che sul valore delle aree edificabili si basano anche altri importanti strumenti che sono alla base di significative operazioni immobiliari, come la perequazione urbanistica ed il credito edilizio, e che pertanto la nuova determinazione dei valori delle aree edificabili sarà recepita anche dal Servizio Urbanistica, al fine di evitare di attribuire al medesimo terreno valori diversi in operazioni diverse;

Ritenuto opportuno adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'art. 1, comma 746 della legge 27 dicembre 2019, n 160 sopra richiamato;

visto l'incarico per il servizio di supporto specialistico per la valorizzazione delle aree edificabili del Comune di Preganziol mediante una valutazione tecnico-estimativa delle stesse, affidato con determinazione n. 692 del 15.11.2019 al Centro Studi della Marca Trevigiana con sede legale a Treviso in via Cal di Breda 116, e la relazione tecnica denominata "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica" trasmessa all'Ente a mezzo Pec n. 8659 del 07.04.2020, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

verificato che il metodo utilizzato per la definizione dei valori è quello della stima analitica, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione (il territorio comunale è stato diviso in 6 fasce), all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita e allo stato di fatto dell'area, considerando il più probabile valore di mercato dei fabbricati realizzati e/o realizzabili e giungendo alla seguente formulazione del procedimento analitico dalla quale scaturisce il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili:

Formula applicata: $V_a = [V_m - (K_u + K_c + P)] / (1 + r)^n$

Dove:

V_a = Valore area fabbricabile

V_m = Valore del fabbricato

Ku= costo di urbanizzazione

Kc= costo di costruzione comprensivo degli utili dell'imprenditore costruttore

P= profitto dell'imprenditore

r'= saggio di rendimento dei capitali industriali

n= tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra le stime e l'inizio di redditività del fabbricato

rilevato che, al fine di consentire l'attività di controllo fiscale degli anni per i quali non è ancora intervenuta decadenza del diritto di accertamento tributario, la suddetta relazione tecnica individua i valori delle aree edificabili presenti nel territorio comunale anche relativamente agli anni 2014/2015/2016/2017/2018 e 2019, partendo dai valori individuati per l'anno 2020 e applicando gli indici Istat relativi ai prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti nonché la stima Istat dell'andamento del costo di costruzione;

preso atto che la suddetta relazione è stata esaminata sotto il profilo tecnico dal Responsabile del Settore III- Politiche del territorio e sviluppo economico;

ritenuto per quanto sopra esposto, di approvare la relazione tecnica denominata "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica", allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, ed i valori definiti dalla stessa;

ritenuto, inoltre, di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dall'art. 1, comma 777, lett d) della legge n. 160/2019, ma carattere minimo di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali ecc.;

visto il parere in ordine alla regolarità tecnica e quello sulla regolarità contabile resi dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

con l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario nei confronti degli organi dell'ente in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, in applicazione di quanto previsto dall'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

richiamato l'art. 78 del Testo Unico degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 267/2000 con riferimento alla previsione sul dovere degli amministratori di *"...astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado"*;

visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

visto l'articolo 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, che prevede la trasmissione ai Capigruppo consiliari, contestualmente all'affissione all'Albo, dell'elenco delle deliberazioni adottate dalla Giunta Comunale;

ad unanimità di voti, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di prendere atto di quanto riportato in premessa e qui richiamarlo a far parte integrante del presente provvedimento;

- 2) di approvare la relazione tecnica denominata "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica", allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, ed i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno d'imposta 2020 definiti dalla stessa;
- 3) di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio dell'anno 2020 nonché per le annualità successive fintantoché non vengano ravvisati elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
- 4) di dare atto che i suddetti valori costituiranno parametro per la valorizzazione di ogni singola area ai fini dell'attività di controllo e accertamento dell'Imposta Municipale Propria nonché degli strumenti urbanistici quali la perequazione;
- 5) di approvare, altresì, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per gli anni d'imposta 2014/2015/2016/2017/2018 e 2019, così come individuati nella suddetta relazione tecnica denominata "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica", allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, al fine di consentire all'ufficio tributi l'attività di controllo degli anni per i quali non è ancora intervenuta decadenza del diritto di accertamento tributario;
- 6) di dare atto che i valori delle aree fabbricabili così individuati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento tributario, ma carattere minimo di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori;
- 7) di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta adozione dei suddetti valori venali mediante la pubblicazione della relazione tecnica denominata "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica" sul sito internet dell'Amministrazione, consentendone lo scarico dei file.
- 8) di comunicare, ai sensi dell'articolo 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, l'adozione della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'Albo on line, dando atto che il testo relativo è messo a disposizione presso l'Ufficio di Segreteria, nelle more di adozione di apposite norme regolamentari;

Con separata votazione unanime e palese,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione, per riconosciuta urgenza, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - dei D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Responsabile del Procedimento: VOLONTE GIUSEPPINA

PARERI EX ARTT. 49 E 147 BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. 267/2000 E ART. 3 DEL VIGENTE
REGOLAMENTO DEI CONTROLLI INTERNI

<p>Il sottoscritto Responsabile del Settore II rilascia il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione-</p> <p>Addì 21-04-20</p>	<p>IL RESPONSABILE DEL SETTORE II Bellini Sauro</p>
--	---

<p>Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario rilascia il proprio parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione-</p> <p>Addì 21-04-20</p>	<p>IL RESP. DEL SERVIZIO FINANZIARIO Bellini Sauro</p>
---	--

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Galeano Paolo

IL SEGRETARIO GENERALE
Bergamin Antonella

Atto originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.