

**COPIA**



Deliberazione n. **25**  
in data **05-05-2020**

# COMUNE DI CASTELCUCCO

Provincia di Treviso

## Deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI**

L'anno **duemilaventi** il giorno **cinque** del mese di **maggio** alle ore **19:00**, nella sede municipale per determinazione del Sindaco, con inviti diramati in data utile, si è riunita la Giunta Comunale.

NOMINATIVO	CARICA	P/A
TORRESAN ADRIANO	SINDACO	P
MELCARNE VALTER	ASSESSORE	P
MAZZAROLO GIANPIETRO	VICESINDACO	P

Risultano presenti n. **3** e assenti n. **0**.

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **BRUNO DOTT. MANUEL**.

Assume la presidenza **TORRESAN ARCH. ADRIANO** in qualità di **SINDACO**.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale *“...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”*;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale *“...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”*;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale *“...Per le aree fabbricabili, il valore 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 è costituita dal valore dell'area, la quale è 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 è comunque utilizzato ...”*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 in data 24.02.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Considerato che:

- alla lettera a) del comma 741 della legge n. 160 del 27.12.2019 “bilancio 2020” viene definito fabbricato l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta al catasto edilizio urbano “con attribuzione di rendita catastale” e che questa definizione sovrverte quanto da sempre sostenuto dalla Cassazione sull'imponibilità IMU degli immobili collabenti;

- a fronte della nuova definizione di fabbricato la nuova IMU sarà applicabile anche ai fabbricati collabenti, considerando come base imponibile il valore dell'area edificazione su cui sono edificati;

Ritenuto pertanto ai fini del calcolo dell'area fabbricabile corrispondente al singolo fabbricato dichiarato collabente viene determinata sulla base della superficie coperta moltiplicata per il numero dei piani dichiarato al catasto;

Ritenuto altresì di considerare le aree edificabili all'interno delle ZTO Er nel P.I. e definite "lotti liberi" all'art. 4 delle norme tecniche operative, ai fini dell'applicazione dell'IMU pari a 600 mq. con indice 1mc/1mq, il valore di riferimento è quello relativo alle ZTO B e C1;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto Comunale;

Con l'assistenza giuridico-amministrativa del Segretario Comunale;

Visti i sotto riportati pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

## DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i valori minimi delle aree edificabili nei seguenti termini:

<i>Z.T.O del Piano degli Interventi</i>	<i>Fase 1 Adozione del Piano degli Interventi</i>	<i>Fase 2 Approvazione collaudo piano attuativo</i>
A – E – Ep – Es	78,00 €/mq.	---
B – C1 – Er	84,00 €/mq.	--
C2	84,00 €/mq.	124,00 €/mq.
D	65,00 €/mq.	90,00 €/mq.
F2	150,00 €/mq. * nr. piani	---

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
  - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
  - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

## PARERI ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.

4. Ove la Giunta o il Consiglio non intendano conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione.

In riferimento alla proposta di deliberazione ad oggetto:

### **“IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI”**

- il RESPONSABILE DEL SERVIZIO, **FORNER ANTONELLA**, in ordine alla **Regolarita' tecnica** esprime:  
PARERE: **Favorevole**

Data, 10-04-2020

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(FORNER ANTONELLA)

**F.TO FORNER ANTONELLA**

- il RESPONSABILE DEL SERVIZIO, **PONGAN FERNANDO**, in ordine alla **Regolarita' contabile** esprime:  
PARERE: **Favorevole**

Data, 10-04-2020

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(PONGAN FERNANDO)

**F.TO PONGAN FERNANDO**

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL SINDACO**  
(TORRESAN ARCH. ADRIANO)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(BRUNO DOTT. MANUEL)

F.TO TORRESAN ARCH. ADRIANO

---

F.TO BRUNO DOTT. MANUEL

---

**SOGGETTA:**

- Pubblicazione all'Albo Pretorio on line
- Comunicazione ai Capigruppo  
in data \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
(BRUNO DOTT. MANUEL)

F.TO BRUNO DOTT. MANUEL

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(Art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

N. Reg. Cron. 322 Albo pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 11-05-2020

**IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
(FORNER ANTONELLA)

F.TO FORNER ANTONELLA

---

Copia informatica conforme all'originale cartaceo, ad uso amministrativo, sottoscritta digitalmente ai sensi degli artt. 22 e 23-ter, comma 3, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

Castelcucco, **11-05-2020**

**FIRMATO DIGITALMENTE**  
**IL DIPENDENTE INCARICATO**