



COMUNE DI CALDOGNO

PROVINCIA DI VICENZA

N°23 Reg. delib.	Ufficio competente UFFICIO RAGIONERIA
---------------------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DAL 2024
---------	---

Oggi **trentuno 31-07-2024** del mese di **luglio** dell'anno **duemilaventiquattro** alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta di Prima^ convocazione il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Ferronato Nicola	Presente	Mogentale Tommaso	Presente
Pesavento Roberto	Presente	Paccagnella Alessia	Assente
Meda Paolo	Presente	Peruzzi Francesca	Assente
Frigo Monica	Presente	Lunardello Marili'	Presente
Franco Rita	Presente	Rizzi Marcello	Presente
Toniello Gabriele	Presente	Selmo Mirella	Presente
Lucente Marta	Presente	Crocco Michele	Presente
Spigolon Meneguzzo Gianfranco	Presente	De Mani Gioia	Presente
Campese Ilaria	Presente		

Presenti 15 Assenti 2

Il Segretario Comunale Pelle' Michelangelo partecipa alla seduta.
Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Ferronato Nicola nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DAL 2024
---------	---

Il Sindaco introduce l'argomento e invita i tecnici incaricati a illustrare i valori in comune commercio delle aree edificabili del 2024.

I tecnici incaricati, arch. Mampreso e Mazzon, illustrano i valori contenuti della stima del valore venale come da relazione di stima redatta.

Il consigliere Rizzi chiede la parola per fare i complimenti sia agli Uffici Comunali che all'Amministrazione Comunale per il lavoro svolto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI i seguenti atti:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 27.09.2023 avente per oggetto "Documento unico di programmazione (DUP) periodo 2024-2026 – discussione e conseguente deliberazione (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 27.12.2023 avente per oggetto "Approvazione della nota di aggiornamento al Documento unico di Programmazione (DUP) periodo 2024-2026 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)";
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 27.12.2023 di approvazione del bilancio di previsione finanziario 2024-2026 (art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 del D.Lgs. n. 118/2011);

VISTE le Delibere di Giunta Comunale:

- n. 1 del 03.01.2024 avente ad oggetto: "Approvazione del piano esecutivo di gestione periodo 2024/2026 (art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000)" e s.m.i.;
- n. 46 del 29.03.2023 avente ad oggetto: "Approvazione del piano integrato di attività e di organizzazione (PIAO) - art. 6 D.L. 80/2021 - 2023/2025";
- n. 14 del 31.01.2024 avente ad oggetto: "PIAO – SEZIONE 2^ - sottosezione di programmazione 'Rischi corruttivi e trasparenza' anno 2024";
- n. 17 del 14.02.2024 avente ad oggetto: "Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) – art. 6 D.L. 80/2021 – 2024/2026";

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27.04.2011 è stato adottato il "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23.04.2004, n. 11 in co-pianificazione con la Provincia di Vicenza e la Regione Veneto, il Piano è stato successivamente approvato dalla Conferenza dei Servizi svoltasi in data 26/04/2012, ai sensi del 6° comma, dell'art. 15 sopra citato;
- con deliberazione n. 701 del 02.05.2012, la Giunta Regionale ha ratificato l'approvazione del "Piano di Assetto del Territorio" visti gli esiti della Conferenza dei Servizi a seguito della pubblicazione della suddetta deliberazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R.) n. 39 del 22.05.2012, il P.A.T. risulta essere in vigore dal 07.06.2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 29.04.2013 è stato approvato il Piano degli Interventi n. 1/A "Individuazione del bacino di laminazione lungo il torrente Timonchio e opere complementari";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 27.07.2015 è stato approvato il Piano degli Interventi 1/B;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 26.10.2016 è stata adottata la variante n. 1 al Piano degli Interventi monotematica "Green City" – non approvata;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 04.12.2020 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28.07.2021 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 27.12.2023 è stata approvata la variante n. 4.1 al Piano degli Interventi;

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, fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° dell'anno di imposta;

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 per l'anno 2024, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile;

RICHIAMATO l'art. 9, comma 9, del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta

Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 in data 27.07.2022, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce al Consiglio Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

RICHIAMATA la Determinazione n. 681 assunta dal Responsabile della Struttura Ragioneria-Tributi in data 02.10.2023 con la quale si affidava il servizio di stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU e valutazione aree fabbricabili non pianificate alla ditta RIVALUTA SRL di Vicenza;

PRESO ATTO della Relazione presentata dalla ditta suindicata in data 10.07.2024 - Prot. 12333 allegato **sub. A)** al presente atto – Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU;

CONSIDERATO che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte, a titolo esemplificativo:

- dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- dalle stime dall'Osservatorio Immobiliare;
- dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio.

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 165/2001;

VISTO il D.Lgs. n. 118/2011, modificato e integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 14.03.2018;

VISTO il Regolamento comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

VISTI i pareri favorevoli preventivamente espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, sotto il profilo della regolarità tecnica, da parte dei responsabili delle Strutture interessate e contabile, da parte del responsabile della Struttura Finanziaria;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. di prendere atto della Relazione presentata dalla ditta RIVALUTA SRL in data 10.07.2024 - Prot. 12333 allegato **sub. A)** al presente atto – Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU;
2. 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 venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2024, così come risultano in particolare dalla tabella a pag. 82 "TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U." e dalla tabella a pag. 80 "TABELLA RIASSUNTIVA DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO" della Relazione, allegata **sub. A)**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. 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;
 - decorrono dal 1° gennaio dell'anno in corso.

4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria.

Con successiva e separata votazione, avente il seguente risultato: voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DAL 2024
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**Il Sindaco
Ferronato Nicola**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**Il Segretario Comunale
Pelle' Michelangelo**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.