



COMUNE DI SANT'ELENA

PROVINCIA DI PADOVA

www.comune.santelena.pd.it

Via 28 Aprile, 1 - 35040 Sant'Elena (Pd)

Tel. 0429/98695

Partita Iva 01873810285

PEC: santelena.pd@cert.ip-veneto.net

Fax 0429/690704

Codice Fiscale 82002850285

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 68 del 03-11-2023

OGGETTO	DETERMINAZIONE PERIODICA E PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (COSIDDETTA I.M.U.) ANNO 2024.
---------	---

Oggi **tre** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventitre** alle ore 13:45, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
BARBETTA Emanuele	Sindaco	Presente
PADOVAN Renato	Assessore	Presente
BUSINAROLO Valentina	Assessore	Presente

3	0
---	---

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Candia Massimo.

BARBETTA Emanuele nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL Sindaco

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	DETERMINAZIONE PERIODICA E PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (COSIDDETTA I.M.U.) ANNO 2024.
----------------	--

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- a decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) e contestualmente abolito l'Imposta Municipale propria (IMU) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), componenti dell'Imposta Unica Comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147.
- Secondo quanto stabilito dal comma 745, art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili, determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo quanto previsto dal successivo comma 746.
- tale ultima disposizione prevede che la base imponibile delle aree edificabili è rappresentata dal relativo valore 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.
- la disposizione contenuta nel comma 746, art. 1, Legge 160/2019 prosegue prevedendo, sempre relativamente alle aree edificabili, che 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.
- secondo quanto stabilito dalla lettera d) del comma 741, articolo 1, L. 160/2019, 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. La stessa disposizione richiama l'applicazione dell'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone "(...) un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".
- in applicazione di quanto previsto dalla lettera d), comma 777, dell'art. 1, della L. 160/2019, e dal corrispondente articolo 14 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) ex L. 160/2019, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 29 settembre 2020, nell'ottica delle semplificazioni degli adempimenti richiesti ai contribuenti e della necessità di ridurre quanto più possibile l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno determinare per zone omogenee i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili comunali.
- tale deliberazione è effettuata ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune, nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato.
- per poter procedere all'accertamento, si rende necessario dotare l'Ufficio Tributi di valori di riferimento delle aree fabbricabili da utilizzare come parametro per la valorizzazione di ogni singola area la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili al 1° gennaio, effettuata dal Responsabile dell'Area Tecnica sulla base dei criteri di cui al su citato comma 746, art. 1, Legge 160/2019 ed in funzione dello stato di attuazione dei singoli strumenti urbanistici ai fini dell'effettiva edificazione dei suoli, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate per la determinazione dei valori dei suoli edificabili per le annualità precedenti.

Ritenuto, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di determinare *i valori commerciali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU confermando i valori deliberati nell'anno 2017 così come da *allegato sub A)* approvato con delibera di Giunta Comunale n. 9 del 09.03.2017;

Richiamata delibera di Giunta Comunale n. 13 del 13.03.2023 con la quale sono stati confermati per l'anno 2023 i valori medi orientativi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sugli immobili, per il territorio del Comune di Sant'Elena;

Considerato che, nell'ambito di un programma di lotta all'evasione fiscale e di controllo del territorio è intenzione di questo comune procedere all'accertamento dell'imposta municipale propria (cosiddetta IMU) sulle aree edificabili;

Ritenuto:

- di condividere, quali valori minimi, ai fini dell'accertamento imposta municipale sulle aree edificabili, i valori già approvati con delibera di Giunta Comunale n. 9 del 09.03.2017;
- dover procedere alla conferma dei valori (di cui all'allegato sub A) anche per il 2024 e di mantenerli inalterati rispetto a quelli stabiliti negli scorsi anni, anche in considerazione della crisi economica che ha investito, negli ultimi tempi, il settore immobiliare e l'edilizia in particolare e che ha fatto da calmiera per quasi tutti i prezzi inerenti al settore e quindi anche del valore delle aree stesse;

Visti:

- il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 concernente l'istituzione della Imposta Municipale Propria (IMU);
- il comma 745 e ss. dell'art. 1 della L. 160/2019, relativamente al presupposto impositivo e alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 29 settembre 2020;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di adottare la seguente

SI PROPONE

1) di confermare per l'anno 2024, conformemente a quanto già applicato per l'anno 2023, quali valori minimi di mercato, ai fini dell'accertamento imposta municipale sulle aree edificabili, i valori di cui *all'allegato sub A*) approvati con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 13.03.2023, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta municipale propria (cosiddetta I.M.U) sia stata versata sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

2) di autorizzare in ogni caso il Funzionario responsabile dell'I.M.U. a valutare situazioni particolari tali da rendere il valore delle aree ai fini ICI/IMU difforme da quelli sopra elencati.

3) di dare atto 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.

4) di considerare il presente atto propedeutico all'approvazione del bilancio di previsione 2024/2026.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il regolamento per l'esercizio dell'attività della Giunta Comunale approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 23 del 18.05.2022;

Visto in particolare l'art. 3 del sopraccitato regolamento che disciplina la possibilità che la Giunta si riunisca in audio-video conferenza o in sola audio-conferenza stabilendone anche le modalità;

Risultano presenti:

- Sindaco Emanuele BARBETTA: collegato da remoto;
- Vice Sindaco Renato PADOVAN: collegato da remoto;
- L'Assessore Valentina BUSINAROLO: collegato da remoto

Accertato mediante appello e riconoscimento reciproco a video che tutti i componenti presenti corrispondono ai membri della giunta comunale del Comune di Sant'Elena (oltre al Segretario comunale);

Dato atto che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, si procede al suo regolare svolgimento

Vista la proposta di deliberazione così come sopra esposta.

Visti i pareri del responsabile del servizio interessato e del responsabile di ragioneria, conseguiti secondo quanto prescritto dall'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Dopo breve discussione d'intesa sull'argomento e non essendovi da registrare alcuna osservazione e/o integrazione della suddetta proposta.

Con voti favorevoli ed unanimi, espressi in 3 componenti la Giunta presenti in videoconferenza alla trattazione e votazione del presente argomento, accertata dal Segretario Comunale

DELIBERA

1. Di far propria la proposta di deliberazione nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione od integrazione.

La Giunta comunale stante l'urgenza di provvedere all'approvazione dello schema di Bilancio di Previsione finanziario 2024/2026 di cui il presente atto costituisce adempimento propedeutico con ulteriore votazione in forma palese, con voti favorevoli unanimi espressi dai componenti presenti in videoconferenza e votanti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL

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 sulla proposta numero 71 del 02-11-2023 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	DETERMINAZIONE PERIODICA E PER ZONE OMOGENEE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (COSIDDETTA I.M.U.) ANNO 2024.
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
BARBETTA Emanuele

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale
Candia Massimo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

DIVIDUAZIONE DEI VALORI MINIMI RELATIVI AL COSTO PER METRO QUADRATO AREE INEDIFICATE INSERITE NELLE ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE - dal 1 gennaio 2024 (1)

UBICAZIONE	zona territoriale omogenea	DESCRIZIONE	da urbanizzare €/mq.	urbanizzati €/mq.	NOTE
CENTRO ABITATO SANT'ELENA area C2/4 lottizzazione "Le Magnolie" e area C2/3 lottizzazione "Roma 2 "	A	CENTRO STORICO	€ 43,00	€ 102,00	(2)
	C1	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -lotti ineditati tipo A e tipo B	€ 41,00	€ 98,00	Rientrano tra le aree da urbanizzare quelle destinate a comparto di completamento e/o progetto unitario I prezzi dei lotti di tipo "A" e "B" si intendono valutati con la potenzialità edificatoria di mc. 1/mq. Per indici di edificabilità diversa il valore deve essere determinato in proporzione.
	C2	RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	€ 38,00	€ 98,00	
FUORI DEL CENTRO ABITATO	C1	RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO -lotti ineditati tipo A e tipo B	€ 34,00	€ 77,00	
	C1/S	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN COTESTO AMBIENTALE RURALE - lotti ineditati tipo A e tipo B	€ 34,00	€ 77,00	
	C2	RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	€ 34,00	€ 85,00	
	D	ZONE PRODUTTIVE A MULTIDESTINAZIONE D'USO	€ 30,00	€ 60,00	
Le sigle letterarie usate relativamente alle Zone territoriali omogenee, sono in diretto riferimento a quanto indicato e disposto dal Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Sant'Elena					
Per "centro abitato" si deve intendere la delimitazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 30 aprile 1992, n° 285 (Codice della Strada) approvato con delibera di Giunta Comunale n° 55 del 13 luglio 2006.					
lotto ineditato tipo A		cubatura massima edificabile mc. 1.000			
lotto ineditato tipo B		cubatura massima edificabile mc. 800			

(1) 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

(2) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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