



COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Provincia di Treviso
Piazza Ercole Bottani n. 4 – 31040 - C.F./P.IVA 00529220261
Tel. 04238733 fax 0423621482 – PEC volpago@pec.comunevolpago.it
www.comune.volpago-del-montello.tv.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI **GIUNTA COMUNALE N. 106 del 06-12-2023**

Oggetto: LINEE DI INDIRIZZO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. DAL 2024

L'anno **duemilaventitre** il giorno **sei** del mese di **dicembre** dalle **ore 18:50**, nella sala municipale, si è riunita la Giunta Comunale, convocata dal Sindaco, nelle seguenti persone.

GUIZZO PAOLO	Sindaco	Assente
POVELATO RENATO	Vice Sindaco	Presente
BERTUOLA MANUELA	Assessore	Presente
PEDRON MONICA	Assessore	Presente
LIVOTTO GIULIANA	Assessore	Presente
VENTURIN DANIEL	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Cescon Ivano

Assume la presidenza il Signor Vice Sindaco POVELATO RENATO: riscontrata legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e passa a trattare l'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (NUOVA IMU) dal 01.01.2020;

RICHIAMATA, pertanto: – la legge di bilancio del 27 dicembre 2019, n. 160 ed in particolare:

- l'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali”*;
- l'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore 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. 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, 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.”* ;

DATO ATTO che:

- il Comune di Volpago del Montello è dotato di PAT, approvato con conferenza di Servizi in data 11/03/2016 e con delibera della Giunta Provinciale n. 92 del 2 maggio 2016; il Comune di Volpago del Montello è altresì dotato di Piano d'Area del Montello, variante di adeguamento al PRG approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23/07/2007 e successive varianti;
- ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004, il primo Piano degli Interventi (PI) risulta essere il PRG vigente per le parti non in contrasto con le indicazioni del PAT approvato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 26/07/2017, è stata approvata la **Variante n. 1** al Piano degli Interventi - "Varianti Verdi" ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 11/11/2017, è stata approvata la **Variante n. 2** al Piano degli Interventi per "Modifiche ad alcune zone per inserimento di viabilità di progetto e zone a standard nei pressi del Municipio", ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2018, è stata approvata la **Variante n. 3** al Piano degli Interventi per "Adeguamento della cartografia, modifiche ad alcune zone per la realizzazione di opere pubbliche e/o trasformazioni di aree a seguito di istanze", ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/09/2018, è stata approvata la **Variante n. 4** al Piano degli Interventi per "Variazione del progetto di realizzazione di un marciapiede in via Venozzi - opera pubblica denominata "realizzazione di un marciapiede in via Venozzi, pavimentazione dell'area esterna del centro cottura comunale, asfaltatura di vicolo Cantarane ed alcuni tratti di

strade bianche" - ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004", ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30/09/2019, è stata approvata la Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo del suolo di cui alla L.R. 14/2017, ai sensi dell'art. 13, c. 10 e con le procedure di cui all'art. 14 della medesima L.R. 12/2017;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 24/10/2019, è stata approvata la **Variante n. 5** al Piano degli Interventi per "per modifiche alle norme tecniche operative, ad alcune zone per trasformazione di aree a seguito di istanze verdi" - ai sensi dell'art. 7 commi da 2 a 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 7 della L.R. 4/2015;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 30/04/2020, è stato approvato l'allegato esplicativo per la determinazione del contributo aggiuntivo ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29/07/2021, è stata approvata la **Variante n. 6** al Piano degli Interventi per "modifiche alle Norme Tecniche Operative per garantire l'invarianza del dimensionamento del PI a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Tipo ai sensi dell'art. 48 ter comma 4 della L.R. 11/2004, ad alcune zone per trasformazione di aree a seguito di istanze e varianti verdi, ai sensi dell'art. 11 commi da 2 a 6 della L.R. 11/2004 e dell'art. 7 della L.R. 4/2015";

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 20/09/2023, è stata approvata la **Variante n. 7** al Piano degli Interventi per "modifiche alle norme tecniche operative, modifiche cartografiche e trasformazioni di aree a seguito di istanze - ai sensi dell'art. 11 commi da 2 a 6 della L.R. 11/2004";

VISTI, inoltre:

– l'art. 1, comma 777, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e in particolare la lettera d) prevede che *"il Comune può 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

– il vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU" ed in particolare l'art. 3, ai sensi del quale:

"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. A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

3. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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;

4. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse";

RICHIAMATE le delibere di Giunta n. 44 del 12/05/2014, ad oggetto “Linee di indirizzo per la valorizzazione delle aree fabbricabili anno 2014” e n. 59 del 04/06/2014, ad oggetto “Integrazione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 12.05.2014”;

RAVVISATA la necessità di aggiornare le deliberazioni sopra citate a seguito dell’approvazione delle diverse varianti del piano degli interventi, approvando i valori venali in comune commercio delle aree edificabili aggiornati rispetto alle deliberazioni sopracitate;

VISTA la tabella **Allegato 1** “IMU - Valori di riferimento per le aree fabbricabili dal 1° gennaio 2024” indicate i valori venali in comune commercio divisi per zone omogenee;

VISTI i criteri indicati nell’**Allegato 2** per l’applicazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

PRESO ATTO che, sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli art.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, sono stati acquisiti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del Settore Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e correttezza dell’azione amministrativa, nonché in ordine alla regolarità tecnica e contabile dal responsabile del servizio finanziario – tributi - manutenzioni, in quanto l’atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell’art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

All’unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) di approvare i valori orientativi medi delle aree edificabili come indicati negli:
 - **allegati 1** “IMU - Valori di riferimento per le aree fabbricabili dal 1° gennaio 2024”;
 - **allegato 2** “Criteri per l’applicazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili”;
- 2) di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01.01.2024; nonché per le annualità successive fintantoché l’ufficio tecnico e l’ufficio tributi nella loro costante attività di monitoraggio delle compravendite ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- 3) di attribuire, ai suddetti valori, carattere non vincolante né per l’ufficio comunale addetto all’attività d’imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell’imposta stessa, in quanto orientativi;
- 4) di stabilire che, qualora negli allegati di cui al punto 1 non sia stato espresso il valore di una o più destinazione urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o altri provvedimenti in corso d’anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- 5) di dare atto che gli allegati di cui al punto 1) costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- 6) di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Volpago del Montello nella sezione denominata "Amministrazione trasparente" del presente provvedimento.

Infine, ravvisata l'urgenza, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA inoltre

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
POVELATO RENATO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
d.lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Il Segretario Comunale
Cescon Ivano

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi
del d.lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale
sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa