



Comune di
NOGAROLE ROCCA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 14

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.U.C. NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2016.

L'anno **duemilasedici** il giorno **trenta** del mese di **aprile** convocato a seguito di regolari inviti, il **CONSIGLIO COMUNALE**, composto dai signori:

Tovo Paolo	P	Mazzucato Marco	P
Trentini Luca	P	Panozzo Andrea	P
Cordioli Corrado	P	Facincani Roberto	A
Stefanini Flavio	P	Cristofoli Emanuela	A
Carreri Michela	P	Benati Carlo	P
Aprili Anna Chiara	P	Giacomelli Francesco	A
Trentini Samuele	P		

Presenti: Assenti:

Assessore Esterno: **Sandrini Sara** P
Brisighella Marco P
Martini Elisa P

si è riunito nella solita sala adunanze.

Partecipa all'adunanza il Segretario **Pra' Giuseppe**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze, il cui testo è riportato nei fogli allegati.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (I.U.C) NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2016.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 42;

Richiamato lo Statuto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2004, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30 dicembre 2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento di contabilità", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 novembre 2002, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000, dal responsabile dell'area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Preso atto che la votazione, espressa per alzata di mano, ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente: voti favorevoli 9, contrari nessuno, astenuti 1 (Benati)

D E L I B E R A

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

E inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

su proposta del Presidente, al fine di poter procedere agli ulteriori adempimenti previsti per legge, con voti favorevoli 9, contrari nessuno, astenuti 1 (Benati)

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (I.U.C) NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2016.

IL SINDACO

Richiamato l'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), che prevede l'istituzione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, dell'Imposta Unica Comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro riferito all'erogazione ed alla fruizione dei servizi comunali;

Considerato che l'Imposta Unica Comunale (IUC) si articola in tre distinte obbligazioni tributarie:

1. Imposta Municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
2. Tributo per i servizi indivisibili (TASI), riferito alla fruizione di servizi a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
3. Tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

Considerato che il comma 703 dello stesso art. 1 della menzionata L. n. 147/2013 dispone: *"L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"*;

Visti, pertanto, l'articolo 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che hanno istituito, con decorrenza anticipata al 1° gennaio 2012, l'Imposta Municipale Propria (IMU), basata sul possesso di immobili, provvedendo inoltre a disciplinarne le linee essenziali e rimandando per ogni altro aspetto alle disposizioni contenute nel D. Lgs n. 504/1992 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);

Dato atto che:

- *il comma 2 del citato art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede: "L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*;
- *il comma 3 dello stesso art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede "La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504...."*;
- *il comma 675 della Legge n. 147/2013 stabilisce, ai fini della TASI, che: "La base imponibile è la stessa prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria "IMU" di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"*

Richiamato, pertanto, l'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs 30/12/1992, n. 504, che definisce fabbricabile " *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*";

Considerato che:

- l'art. 11 – quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248, stabilisce: "*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo*";
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito con L. n. 248 del 04/08/2006, stabilisce che "*... un'area è da considerarsi 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 ...*";
- l'art. 5, comma 4, del D. Lgs n. 504/1992, stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal "*valore 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*";

Richiamati:

- il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge, e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 novembre 2013, esecutiva ai sensi di legge;
- il regolamento per la disciplina e l'applicazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), approvato con deliberazione n. 28 del 3 settembre 2014, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, richiamato con riferimento alla IUC dal comma 702 dell'articolo 1 della legge n. 147/2013;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 21 gennaio 2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si approvavano i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI) per l'anno 2015;

Vista la relazione predisposta dal responsabile dell'area tecnica in data 14/04/2016, prot. n. 3023, afferente la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del calcolo della Imposta Unica Comunale (I.U.C.) nella componente I.M.U. e TASI per l'anno 2016;

Ritenuto di condividere le analisi, estimo - economiche, riportate in relazione, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, approvati per l'anno 2016;

Rilevato che detti valori sono stati determinati come previsto dall'art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504/92, avendo riguardo a:

1. possibilità edificatoria del terreno sulla base delle normative urbanistiche;

2. individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della usufruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
3. valori dei terreni similari dichiarati sugli atti di compravendita o similari;
4. prezzi medi di mercato praticati in zona per i terreni edificabili, sulla scorta di una mini-indagine presso liberi professionisti e agenzie immobiliari;
5. andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

PROPONE

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo.
- 2) Di condividere ed approvare le analisi, estimo - economiche, riportate nella relazione predisposta dal responsabile area tecnica in data 14/04/2016 al protocollo n. 3023, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, approvati per l'anno 2016;
- 3) Di approvare per l'anno 2016 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), come meglio indicati nelle seguenti tabelle:

Tab. 1 CAPOLUOGO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2016
VM – Piano Recupero/1 – BC/1	30,00
A	30,00
B	59,00
BC/n° ... (beni culturali)	50,00
C2	58,00
C2/2	51,00
PIRUEA n° 1	47,00
D1/C	59,00
D4/1	58,00
D9	35,00
F1 – V.sp (verde sportivo)	25,00
F1/a; b; c; d	25,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00

Tab. 2 PRADELLE	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2016
B	85,00
BC/n° ... (beni culturali)	59,00
UR/n°... scheda normata	51,00
C2 - C2S	94,00
Piano Rec. 2 - PIRUEA	58,00
D1/C	76,00
D1/E (D1/E1- D1/E2)	85,00
D2/E	85,00
D3	85,00
D5/n	58,00
D6	58,00
D7	85,00
D8	30,00
F1/ a; b; c; d;	25,00
F1 - V.sp (verde sportivo) F1b Campo del benessere	25,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00
F7	70,00
F9 - F10 (esterne P.U.A.)	20,00

Tab. 3 BAGNOLO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq Anno 2016
A	30,00
B	80,00
BC/n° ... (beni culturali)	59,00
C2	80,00
Piano Rec. -3-4-5 - PIRUEA	58,00
D2/E	68,00
D5/n	58,00
F1/ a; b; c; d	25,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00

4) Di stabilire che:

- a) nelle zone F1/ a,b,c,d - V.sp (verde sportivo) e F1b (Campo del benessere) la superficie da computare ai fini del calcolo I.M.U. e TASI è solamente quella libera dalle acque;
- b) il valore tabellare delle aree oggetto di cambio di destinazione d'uso, conseguente ad adozione di varianti urbanistiche, è ridotto dell'85% nel periodo compreso tra l'adozione con deliberazione di Consiglio Comunale della variante urbanistica, e la sua definitiva approvazione con deliberazione di Giunta Regionale Veneto o di Consiglio Comunale;
- c) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 50% nel periodo compreso tra l'approvazione della variante urbanistica Regionale/Comunale e la stipula della convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale. La presente riduzione è applicabile anche alle annualità regresse, in particolare: (punto 4 tabella allegata alla del. C.C. n.8 del 28/04/2011; punto 4 tabella allegata alla del. C.C. n.15 del 30/05/2012);
- d) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 40% nel periodo compreso tra la stipula della convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale ed il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- e) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 70, 72, 74, 11, 45, (zona F1a/V.sp) fino alla stipula della convenzione urbanistica si applica una riduzione del 70%;
- f) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 71, 73, 115, (zona F1a/V.sp) fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 60%;

- g) dalla Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del P.U.A., il valore delle aree individuate sul P.R.G. come zone: "F9 – F10" inserite all'interno della delimitazione di un ambito, è quello della destinazione prevalente dell'ambito stesso (es.: D7 Porta della Città – D8 polo tecnologico). Tale valore è soggetto a riduzione se ricorrono le condizioni di cui ai punti precedenti;
- 5) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile dell'area Affari Generali ed al responsabile dell'area Tecnica per gli adempimenti conseguenti.
- 6) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

IL SINDACO

Paolo Tovo





Comune di
NOGAROLE ROCCA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.U.C. NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER
L'ANNO 2016.**

PARERI EX ARTICOLO 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto che si intende adottare, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Nogarole Rocca, 15-04-2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Bonetti Francesco

