



COMUNE DI VIDIGULFO

Provincia di PAVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 13 del 10/03/2021

Oggetto:	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNUALITA' 2021.
-----------------	---

L'anno duemilaventuno il giorno dieci del mese di Marzo alle ore 12:35, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale in "VIDEOCONFERENZA", nel rispetto dei criteri approvati con il **Decreto del Sindaco n. 15 del 31.03.2020**, per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BERTUZZI DOMENICO	Sindaco	X	
PINA CARLOTTA	Assessore	X	
PORROVECCHIO SALVATORE	Assessore	X	
MIGLIAVACCA RAMONA MARIA	Assessore		X
ZACCHETTI MARCO	Assessore	X	
Totale		4	1

Sono presenti in collegamento telematico l'Assessore Carlotta Pina e il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Cardamone.

Assume la presidenza il Sig DOMENICO BERTUZZI, in qualità di SINDACO, assistito dal SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE

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.

Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000	X
Soggetta a controllo	
Soggetta a ratifica	

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'articolo 13 del DL 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) ha disposto l'applicazione dal 2012 dell'imposta municipale propria (detta IMU), modificato dall'articolo 2 del Decreto Legge 31 agosto 2013 n. 102 (convertito dalla Legge 28 ottobre 2013 n. 124) e dall' art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- la disciplina dell'IMU in più parti riprende e ripropone la normativa dell'imposta che sostituisce: l'imposta comunale sugli immobili o ICI;
- il comma 3 del suddetto articolo 13 recita: *"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 numero 504 e dei commi 4 e 5 del presente articolo"*;
- il comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo 504/1992 dispone che, per le aree fabbricabili, il valore dell'immobile sia 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"*;

VISTO il D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) ed in particolare gli artt. 7, 8 e 9 relativi all'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (cd. IMU);

RITENUTO:

- di avvalersi della facoltà di indicare i valori minimi in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, quale parte integrante e sostanziale delle aree fabbricabili, urbanizzate e non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale così come definite ai sensi del D.P.R. n. 138 del 1998, con riferimento al Piano di Governo del Territorio approvato con atto di Consiglio Comunale n. 42 del 29.09.2010 ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;
- di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la citata circolare n.296/E del 31.12.1998 ma carattere minimo e di indirizzo di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

PREMESSO inoltre che l'articolo 59 lettera g) del decreto legislativo 446/1997, prevede che i comuni con regolamento possano *"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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

VISTO il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 29.09.2010 e le successive rettifiche e varianti;

VISTA la Delibera di C.C. n. 32 del 28/09/2012 di Approvazione del Regolamento per l'approvazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 27/05/2015 di ultimo aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU;

DATO ATTO che le citate zone omogenee, in questo Comune, sono le seguenti:

- ambiti residenziali esistenti
- ambiti produttivi esistenti
- ambiti polifunzionali esistenti
- servizi privati di interesse pubblico
- servizi privati di interesse generale
- ambiti di trasformazione residenziale
- ambiti di trasformazione produttivi

CONSIDERATO opportuno assegnare un valore venale diversificato per gli ambiti di trasformazione con Piano di Lottizzazione approvato e senza Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale;

VISTA l'allegata Relazione Tecnica "Individuazione per l'anno 2021 dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della Imposta Municipale Propria (IMU)", predisposta dal Responsabile del Settore Governo del Territorio, Infrastrutture e Politiche Ambiente, che l'Amministrazione Comunale ritiene di condividere ed approvare;

RITENUTO quindi, alla luce di quanto sopra esposto, di stabilire i valori di mercato, per l'anno 2021, delle aree fabbricabili calcolate al mq. di superficie fondiaria, come di seguito indicato:

Aree fabbricabili: valori venali di riferimento (€ /mq) ai fini IMU per l'anno 2021			
Zona omogenea	Riferimento normativo	Piano di Lottizzazione approvato	Senza Piano di Lottizzazione
ambiti residenziali esistenti	art.23 N.T.A. Piano delle Regole	91,92	
ambiti produttivi esistenti	art. 25 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	
ambiti polifunzionali esistenti	art. 28 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	
servizi privati di interesse pubblico	artt. 29-30-31 N.T.A. Piano dei Servizi	51,89	
servizi privati di interesse generale	art. 34 N.T.A. Piano dei Servizi	61,05	
ambiti di trasformazione residenziale	fascicolo 10 Documento di Piano	70,00	50,00
ambiti di trasformazione produttivi	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00
ambiti di trasformazione polifunzionale	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00

VISTI gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art.49 del Lgs.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di approvare l'allegata Relazione Tecnica "Individuazione per l'anno 2020 dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della Imposta Municipale Propria (IMU)" del Responsabile del Settore Governo del Territorio, Infrastrutture e Politiche Ambiente, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. Di determinare il valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, per l'annualità 2021, come da seguente prospetto:

Aree fabbricabili: valori venali di riferimento (€ /mq) ai fini IMU per l'anno 2021			
Zona omogenea	Riferimento normativo	Piano di Lottizzazione approvato	Senza Piano di Lottizzazione
ambiti residenziali esistenti	art.23 N.T.A. Piano delle Regole	91,92	
ambiti produttivi esistenti	art. 25 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	

ambiti polifunzionali esistenti	art. 28 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	
servizi privati di interesse pubblico	artt. 29-30-31 N.T.A. Piano dei Servizi	51,89	
servizi privati di interesse generale	art. 34 N.T.A. Piano dei Servizi	61,05	
ambiti di trasformazione residenziale	fascicolo 10 Documento di Piano	70,00	50,00
ambiti di trasformazione produttivi	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00
ambiti di trasformazione polifunzionale	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00

successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi e favorevoli, resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
DOMENICO BERTUZZI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANTONELLA CARDAMONE

(Atto Sottoscritto Digitalmente)



COMUNE DI VIDIGULFO

Provincia di PAVIA

GOVERNO DEL TERRITORIO, INFRASTRUTTURE e POLITICHE AMBIENTALI

SETTORE IV

RELAZIONE TECNICA

**INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2021 DEI VALORI DI RIFERIMENTO
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE
DELLA IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)**

PREMESSE

Oggetto della presente Relazione, è la determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini della Imposta Municipale Unica (IMU), afferenti le destinazioni di edilizia residenziale pubblica o privata, artigianale, terziaria, commerciale e ricettiva o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (diversificati nei vari tessuti e ambiti), contenuti nello strumento urbanistico generale vigente, per l'anno 2021, in revisione della quantificazione già fissata con l'ultima deliberazione G.C. n. 37 del 27.05.2015 e non più rispondente alla realtà locale. Con la delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29.09.2010 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Vidigulfo, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 48 del 01.12.2010.

SINTESI DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il D.lgs. n. 23/2011 "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale" ha istituito a decorrere dall'anno 2014, l'Imposta Municipale Unica (IMU), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI); in particolare gli articoli 8 e 9 dispongono l'imposta e la sua applicazione.

Il D.lgs. n. 201/2011 all'articolo 13 ha anticipato, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica (IMU) a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i Comuni del territorio nazionale fino al 2014 (naturale decorrenza), secondo i disposti degli articoli 8 e 9 del D.lgs. n. 23/2011.

Il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della nuova imposta, è costituito, comunque, 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, ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

IL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare degli stessi, va tenuta in considerazione la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E la quale, al punto 3, chiarisce che la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento) ai sensi della lettera g) del primo comma dell'articolo 59 del D.lgs. n. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un auto-limitazione del potere di accertamento ICI ora IMU, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili, laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

Per determinare il valore dei terreni, è stato assunto a riferimento il valore di mercato unitario medio di aree ubicate nel capoluogo, in zona centrale o limitrofa, con discrete caratteristiche dal punto di vista morfologico ed urbanistico.

Lo studio dei valori di mercato delle aree fabbricabili viene effettuato in continuità con i criteri e valori determinati per gli anni precedenti, analizzando in particolare il valore attribuito a terreni edificabili dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'UTE di Pavia, nonché attraverso indagini in loco relative agli atti di compravendita registrati all'Agenzia delle Entrate.

E' stato determinato per le diverse destinazioni stabilite dal PGT, un valore di mercato per unità di superficie da utilizzarsi come riferimento.

Il PGT vigente suddivide le aree nelle seguenti zone omogenee:

- ambiti residenziali esistenti
- ambiti produttivi esistenti
- ambiti polifunzionali esistenti
- servizi privati di interesse pubblico
- servizi privati di interesse generale
- ambiti di trasformazione residenziale
- ambiti di trasformazione produttivi

L'aggiornamento della stima delle aree viene quindi effettuata sulla base dello stesso criterio che è stato utilizzato con la precedente deliberazione G.C. n. 37 del 27.05.2015, analizzando il valore attribuito a terreni edificabili dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'UTE di Pavia, nonché attraverso indagini in loco relative agli atti di compravendita registrati all'Agenzia delle Entrate, con particolare riguardo agli ambiti di trasformazione, oggetto di particolare sviluppo in questi ultimi anni.

Si ritiene di confermare l'assegnazione di un valore venale diversificato per gli ambiti di trasformazione con Piano di Lottizzazione approvato e senza Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, come da precedente deliberazione G.C. n. 37 del 27.05.2015.

Per gli ambiti residenziali esistenti, nonché le aree per servizi private di interesse pubblico e/o generale, in considerazione della loro particolare natura, viene applicata la sola rivalutazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie operai/impiegati, pari a 1,029 per il periodo gennaio 2015 – dicembre 2020.

Alla luce di quanto sopra esposto, i valori di mercato per l'anno 2021 delle aree fabbricabili, calcolate al mq. di superficie fondiaria, sono quelli indicate nella seguente tabella:

Aree fabbricabili: valori venali di riferimento (€ /mq) ai fini IMU per l'anno 2021			
Zona omogenea	Riferimento normativo	Piano di Lottizzazione approvato	Senza Piano di Lottizzazione
ambiti residenziali esistenti	art.23 N.T.A. Piano delle Regole	91,92	
ambiti produttivi esistenti	art. 25 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	
ambiti polifunzionali esistenti	art. 28 N.T.A. Piano delle Regole	70,00	
servizi privati di interesse pubblico	artt. 29-30-31 N.T.A. Piano dei Servizi	51,89	
servizi privati di interesse generale	art. 34 N.T.A. Piano dei Servizi	61,05	
ambiti di trasformazione residenziale	fascicolo 10 Documento di Piano	70,00	50,00
ambiti di trasformazione produttivi	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00
ambiti di trasformazione polifunzionale	fascicolo 10 Documento di Piano	80,00	40,00

Vidigulfo, 08.03.2021

Il Responsabile del Settore Governo del Territorio,
Infrastrutture e Politiche Ambientali
Arch. Paolo Menudo

documento elettronico sottoscritto digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005 e norme correlate