



**COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA**  
**PROVINCIA DI VERONA**  
Corso Fraccaroli, 70 - 37049 Villa Bartolomea (VR)

**COPIA**

**N. 53 Reg. Delib**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2015, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

L'anno **duemilaquindici** addì **trenta** del mese **aprile** alle ore **11:30** nella sede del Comune di Villa Bartolomea.

La Giunta Comunale, convocata con appositi avvisi, si è oggi riunita

N.	COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE /ASSENTE
1.	BERSAN LUCA	SINDACO	PRESENTE
2.	BERTOLDO MIRKO	ASSESSORE	ASSENTE
3.	SOARDO GIACOMO	ASSESSORE	PRESENTE
4.	RODIN ROBERTO	ASSESSORE	PRESENTE
5.	MASIN DANIELE	ASSESSORE	ASSENTE

Assistita dal sottoscritto Segretario Comunale **dott. ROSARIO NADDEO** ha adottato la deliberazione in oggetto

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2015, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- visto l'art. 1 comma 707 – lett. a) della Legge 27.12.2013 n. 147, che conferma l'applicazione dell'I.M.U. sulle aree edificabili anche per gli anni successivi all'anno 2012;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

Rilevato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *“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.”*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 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;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che *“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”*;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *"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"*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

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 2015, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato l'art. 6 – comma 6<sup>^</sup> - del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con delib. C.C. n. 29 in data 27.09.2012, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista l'allegata relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2015;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

DELIBERA DI GIUNTA n.53 del 30-04-2015 COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

Visti:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto, inoltre, il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

Vista l'analoga proposta di deliberazione;

Veduti gli allegati pareri, resi sulla proposta di deliberazione in oggetto, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto, altresì, l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante del dispositivo della presente deliberazione;
- 2) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2015, così come risultano dall'allegata relazione che costituisce 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;
  - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
- 4) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
- 5) di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del D.Lgs n. 267/2000, stante l'esigenza di procedere.

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO**  
F.to LUCA BERSAN

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. ROSARIO NADDEO

**PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO**

La presente deliberazione, ai fini degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio Comunale dell'Ente per quindici giorni consecutivi dalla data odierna.

Villa Bartolomea, li 29 MAG. 2015

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. ROSARIO NADDEO

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo  
Dalla Residenza Municipale, li.....29 MAG. 2015.....



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. ROSARIO NADDEO

**SI CERTIFICA**

Che la sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva il 8 GIU. 2015 ai sensi dell'art. 134 - 3° comma - D.Lgs. 267/2000, dopo 10 gg. di pubblicazione senza riportare denunce di vizi di legittimità o competenza;

Villa Bartolomea, li 8 GIU. 2015

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott. ROSARIO NADDEO

E' copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.  
Dalla Residenza Municipale, li.....8 GIU. 2015.....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. ROSARIO NADDEO

**PARERI EX ART. 49 DEL D.LGS 18.08.2000 n. 267**

Vista la superiore proposta di deliberazione si esprime parere **FAVOREVOLE** sulla regolarità tecnica del provvedimento che si intende adottare, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Il 30 APR. 2015



Il Responsabile del Servizio

(Geom. Guido Passiato)

Vista la superiore proposta di deliberazione si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità contabile.

Il 30 APR. 2015



Il Responsabile del Servizio **FF**

IL SEGRETARIO GENERALE  
Naddeo Dr. Rosario

**COPERTURA FINANZIARIA EX ART. 151 - 4<sup>A</sup> COMMA DEL D.LGS 18.08.2000 n. 267**

Si attesta la copertura finanziaria nei capitoli di cui alla superiore proposta.

Il

Il Responsabile del Servizio



# COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA (Provincia di Verona)

Servizio.n° 3

Servizi tecnici, gestione dei servizi comunali, pianificazione urbanistica  
gestione del patrimonio comunale e lavori pubblici.

## ALLEGATO "A"

RELAZIONE SUI CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEI CONTROLLI DEI VERSAMENTI E DELLE DENUNCE I.M.U. PER L'ANNO 2015.

L'art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446, disciplina la potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili. In particolare alla lettera g), comma 1, dello stesso articolo è stabilito che il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini di ridurre al massimo l'insorgere di contenzioso.

Allo scopo di determinare tali valori il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee, o per meglio dire, zone in cui si riscontrano le medesime caratteristiche, alle quali è stata attribuita la qualifica così come individuata dal P.R.G. (residenziale, produttivo, ecc.):

ZONA	DENOMINAZIONE
A	CENTRO STORICO E CORTI RURALI (limitatamente alle Unità di Minimo Intervento)
B	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
B Speciale	RESIDENZIALE - AGGLOMERATI SPARSI
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)
D/1	PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (da urbanizzare)
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (urbanizzata)
D/3	COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO (urbanizzata)
D/4	PRODUTTIVA AGROINDUSTRIALE
D/5	PRODUTTIVA SITA FUORI ZONA

Successivamente, sulla base di detta distinzione, si è provveduto ad assegnare un valore al mq, come da tabella denominata Allegato "B", diversificato a seconda della

zonizzazione derivante dal P.R.G., ed in osservanza dei parametri individuati dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92 che hanno fatto riferimento "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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Oltre la suddivisione delle zone suindicate, rimane da valorizzare quelle aree ricadenti in zona "E - Ruralé" o comunque in altre zone ineficabili, dove viene rilasciato Permesso di Costruire per demolizione e ricostruzione di fabbricati preesistenti: su tali aree l'Ufficio Tecnico comunale andrà a relazionare su ogni singola situazione, per esprimere il giudizio di stima.

Si tiene ad evidenziare e ribadire che, come più volte sottolineato dal Ministero delle Finanze, la determinazione dei valori delle aree fabbricabili, così come contemplato dall'art. 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 446/97, ha la funzione di autolimitare il potere di accertamento I.M.U.

In virtù delle valutazioni effettuate, l'Ufficio Tributi s'impegna a considerare congruo il valore delle aree fabbricabili dichiarato dal contribuente, purché risulti d'importo non inferiore a quello stabilito dal redigendo Regolamento Comunale.

Villa Bartolomea, 30.04 2015



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- geom. Gildo Passigato -



## COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

L.M.U. - VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI PER L'ANNO 2015

ZONA	DENOMINAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZ. DI SPINIMBECCO	FRAZ. DI CARPI
A	CENTRO STORICO E CORTI RURALI (con Unità Minimo Intervento edificabili)	€ 90,00/mq	€ 70,00/mq	€ 70,00/mq
B	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	€ 100,00/mq	€ 80,00/mq	€ 80,00/mq
B/Speciale	RESIDENZIALE - AGGLOMERATI SPARSI	€ 70,00/mq	€ 50,00/mq	€ 50,00/mq
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€ 28,00/mq	€ 20,00/mq	€ 20,00/mq
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€ 100,00/mq	€ 80,00/mq	€ 80,00/mq
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€ 25,00/mq	€ 18,00/mq	€ 18,00/mq
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€ 100,00/mq	€ 80,00/mq	€ 80,00/mq
D/1	PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	€ 40,00/mq	€ 30,00/mq	€ 30,00/mq
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€ 15,00/mq	€ 15,00/mq	€ 15,00/mq
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€ 40,00/mq	€ 40,00/mq	€ 40,00/mq
D/3	COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO (urbanizzata)	€ 60,00/mq	---	---
D/4	PRODUTTIVA AGROINDUSTRIALE	€ 15,00/mq	€ 12,00/mq	€ 12,00/mq
D/5	PRODUTTIVA SITA FUORI ZONA	€ 25,00/mq	€ 20,00/mq	€ 20,00/mq