



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

ORIGINALE

N. 95 Reg. Delib

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2020 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'anno **duemilaventi** addì **venti** del mese **luglio** alle ore **18:15** 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.	TUZZA ANDREA	SINDACO	PRESENTE
2.	RIGO FRANCESCA	ASSESSORE COMUNALE	PRESENTE
3.	PASQUIN GIULIANO	ASSESSORE COMUNALE	PRESENTE
4.	PRADELLA LUCA	ASSESSORE COMUNALE	PRESENTE
5.	BORIN MIRELLA	ASSESSORE COMUNALE	PRESENTE

Assistita dal sottoscritto Segretario Comunale Dott. RANZA GIORGIO ha adottato la deliberazione in oggetto

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2020 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020), stabilisce che a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI), e l'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1 commi da 739 a 783 della medesima Legge 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022" (pubblicata in GU Serie Generale n.304 del 30-12-2019 - Suppl. Ordinario n. 45);
- con l'abolizione della "IUC" viene di fatto abolita la componente "TASI" (Tributo per i Servizi Indivisibili) con conseguente Unificazione IMU-TASI nella IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) per la quale viene disposta una nuova disciplina;
- l'art. 1, commi 740 e 745 della Legge 160/19, sanciscono che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che la base imponibile è costituita dal loro valore;

Rilevato che:

- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/19 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"*, applicando l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;
- l'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/19, stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito dal 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, e 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 D.P.R. 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;

Visto 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;

Considerato che l'art. 1, comma 777, lettera d), ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, prevede che i comuni possano con proprio regolamento 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 del contenzioso;

Ritenuto quindi opportuno, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2020;

Vista l'allegata relazione e tabella predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2020;

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;
- b) dai valori di aree edificabili in vendita, simili per conformazione e posizione;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge

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 alla Legge 27 dicembre 2019, n. 160 Articolo 1, commi da 739 a 783, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020, così come risultano **dall'allegata relazione e tabella** che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Successivamente con separata apposita votazione, con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge, dichiara il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di applicare le disposizioni normative come in premessa indicato.

* * * * *

DELIBERA DI GIUNTA n.95 del 20-07-2020 COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

I. M. U. - VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI PER L'ANNO 2020

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. DEL

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



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 DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2020.

Richiamato l'art. 6 – comma 5^a - del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con delib. C.C. n. 29 in data 27.09.2012 così come modificato con delib. C.C. n. 24 in data 28.08.2014 e delib. C.C. N. 10 del 28.04.2016, esecutive 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.

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, rimangono da valorizzare quelle aree ricadenti in zona “E - Rurale” o comunque in altre zone inedificabili, 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.

In presenza di situazioni particolari, si precisa che al lotto di terreno individuato da mappale specifico, identificato da P.R.G. come edificabile, con morfologia particolare tale da permettere lo sfruttamento dello stesso una volta annesso ad altra area o ad altra proprietà, si applica una riduzione del 20 per cento dei valori indicati in tabella. Qualora il lotto venga annesso ad altri lotto/i oggetto di edificazione, per la valutazione dello stesso si applicano i valori stabiliti nella misura del 100%.

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 2019, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune, si adotta la tabella allegata (all.B)

Villa Bartolomea, 20Luglio 2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Amedeo Fortuna

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.

li 20 LUG 2020



Il Responsabile del Servizio

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

li 20 LUG 2020



Il Responsabile del Servizio

COPERTURA FINANZIARIA EX ART. 151 - 4^ COMMA DEL D.LGS 18.08.2000 n. 267

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

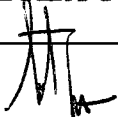
li 20 LUG 2020



Il Responsabile del Servizio

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
ANDREA TUZZA





IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. GIORGIO RANZA



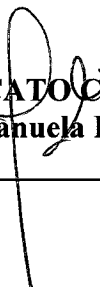
PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

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 10 SET 2020



IL INCARICATO COMUNALE
Emanuela Polo



SI CERTIFICA

20 SET 2020

Che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ 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 20 SET 2020



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. GIORGIO RANZA

