



COMUNE DI MEGLIADINO SAN VITALE

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

N°23 Reg. delib.	Ufficio competente SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI
----------------------------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO	CONFERMA DEI VALORI MEDI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ANNO 2022
----------------	--

Oggi **sedici** del mese di **giugno** dell'anno **duemilaventidue** alle ore 18:50, convocata in seguito a regolare invito si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
Mizzon Silvia	Sindaco	P
Brocco Massimo	VICESINDACO	P
Marchesin Maria Giovanna	ASSESSORE	A

2	1
---	---

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il SEGRETARIO COMUNALE Dott. Giavarina Marco.

L' Avv. Mizzon Silvia nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL Sindaco, premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	CONFERMA DEI VALORI MEDI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ANNO 2022
----------------	--

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale *"...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale 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); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ..."*;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del 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. Si applica l'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ..."*;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale *"...Per le aree fabbricabili, il valore 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, 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 ..."*

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;

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 2021, 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 il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, 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;

Considerato che pervengono continue richieste di chiarimento da parte dei professionisti fiscali volte a sollecitare la semplificazione e la chiarezza nell'individuazione dei valori venali in comune commercio per le aree edificabili ai fini della determinazione della base imponibile;

Richiamata la propria precedente deliberazione n. 10 del 23 Marzo 2021, esecutiva, avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ANNO 2021";

Ritenuto pertanto opportuno confermare i valori dell'anno 2021 anche per il 2022;

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) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;

Considerato inoltre che il presente provvedimento consente di mantenere costante l'equilibrio sull'andamento medio delle entrate tributarie comunali;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale;

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. di confermare per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021, così come risultano dall'a sotto riportata tabella:

ZONA A	In tutto il territorio		€/mq. 44,00
ZONA B	In tutto il territorio		€/mq. 36,00
ZONA C1	In tutto il territorio		€/mq. 48,00
ZONA C2	In tutto il territorio	Da urbanizzare	€/mq. 16,50
		Urbanizzata	€/mq. 52,00
ZONA D1 e D2	In tutto il territorio	Da urbanizzare	€/mq. 10,00
		Urbanizzata	€/mq. 38,00
ZONA E/4	Lotti con capacità edificatoria propria		€/mq. 31,00
ZONA F			€/mq. 9,00

2. 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;

3. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Con separata votazione, unanime e favorevole espressa in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma4, del D. Lgs.267/00, al fine di procedere ai necessari e conseguenti adempimenti.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D. Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 35 del 16-06-2022 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	CONFERMA DEI VALORI MEDI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) ANNO 2022
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
Avv. Mizzon Silvia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giavarina Marco

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.