



# COMUNE DI BOARA PISANI

PROVINCIA DI PADOVA

**ORIGINALE**

N°36 Reg. delib.	Ufficio competente UFFICIO TECNICO
---------------------	---------------------------------------

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO	APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL TRIBUTO I.M.U. ANNO 2023.
---------	--

Oggi **07-06-2023** del mese di **giugno** dell'anno **duemilaventitre** alle ore 18:26, convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
GASTALDELLO ANDREA	SINDACO	Presente
PESCARIN LUCA	Assessore	Presente
DAL TOSO GIOVANNI	Assessore esterno	Presente

3	0
---	---

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

GASTALDELLO ANDREA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL PRESIDENTE

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

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL TRIBUTO I.M.U. ANNO 2023.</b>
----------------	---

### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE COMPETENTE**

**VISTA** la Legge 27/12/2019, n. 160 “Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022” ed in particolare i commi da 739 a 783 dell’art. 1, che disciplinano la cosiddetta “nuova IMU”;

**RICHIAMATI** in particolare:

- l’art. 1, comma 741, che testualmente recita:

*“(omissis) 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. (omissis)”*

- l’art. 1, comma 746, che testualmente recita:

*“(omissis) 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. (omissis)”*

- l’art. 1, comma 777, che testualmente recita:

*“(omissis) i comuni possono con proprio regolamento (omissis) 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 di contenzioso; (omissis);*

**RICHIAMATA** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 09.07.2020 di approvazione del regolamento per l’applicazione dell’IMU ed in particolare l’art. 2, comma 1: *“La base imponibile dell’area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l’approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all’articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno”;*

**DATO ATTO** che il termine per l’approvazione del bilancio di previsione 2023-2025 è stato differito al 31/07/2023 dal D.M. 30 maggio 2023;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 10.05.2014 ad oggetto: *“Adeguamento tabella di individuazione valori minimi per aree edificabili o dotate di potenzialità*

edificatoria ovvero ritenute tali per l'accertamento e per la determinazione dell'imposta ai fini IMU”;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 28.03.2022 di adeguamento tecnico del valore di mercato dell'area P.I.P. del Comune di Boara Pisani zona D2/2;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 28.12.2022 con la quale è stato avviato l'iter per l'eventuale rideterminazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, avendo riguardo all'attuale andamento del mercato immobiliare e prevedendo il coinvolgimento di professionalità diverse, anche esterne all'amministrazione, per acquisire una valutazione tecnica sul valore delle aree edificabili del territorio del Comune di Boara Pisani;

**VISTA** la determinazione n. 146 – R.G. 289 del 30.12.2022 del Responsabile 2° Settore – Area Tecnica di approvazione dell'avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse ai fini della nomina dei componenti esterni per una commissione consultiva specialistica per l'eventuale rideterminazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU;

**VISTA** l'istituzione, ad opera del Segretario Comunale, del gruppo di lavoro intersettoriale, Prot. n. 661 del 31.01.2023, a supporto della commissione consultiva specialistica per l'eventuale rideterminazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU;

**VISTA** la determinazione n. 11 – R.G. 28 del 28.03.2023 del Responsabile 2° Settore – Area Tecnica di nomina della commissione consultiva specialistica per l'eventuale rideterminazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU e contestuale impegno di spesa;

**DATO ATTO** che la commissione consultiva specialistica ha portato a compimento la propria attività come risulta dai verbali redatti per ciascuna seduta e precisamente:

- verbale n° 1 del 30.03.2023
- verbale n° 2 del 06.04.2023
- verbale n° 3 del 13.04.2023

depositati agli atti dell'ufficio proponente;

**RILEVATO** che dalle valutazioni tecniche effettuate è emersa la possibilità di rideterminare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU;

**RITENUTO** di accogliere i valori proposti dalla Commissione, ad eccezione dell'area D6 (che rimane invariata) ed F4 (che rimane non disciplinata), secondo i valori riportati nella tabella riassuntiva allegato sub A) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

**RITENUTO** di approvare i suddetti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U.;

**PRECISATO** che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare

riferimento in prima battuta al valore venale risultante da atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.;

**RICHIAMATE** le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 5 del 30.03.2023 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2023-2025;
- n. 8 del 30.03.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2023-2025;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 18/05/2023 ad oggetto: “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025 – Parte finanziaria”;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

**DATO ATTO** che, sulla presente proposta di deliberazione, il Responsabile del Settore competente che sottoscrive il parere sul presente atto dichiara l’insussistenza di ipotesi di conflitto di interessi in capo a sé stesso e in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli artt. 6bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli dei Responsabili dei Servizi espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

### **PROPONE**

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto che dalle valutazioni tecniche effettuate dalla commissione consultiva specialistica appositamente nominata è emersa la possibilità di rideterminare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, così come risulta dai verbali delle riunioni citati in premessa e depositati agli atti dell’ufficio proponente;
3. di approvare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, così come calcolati e valutati dalla suddetta commissione consultiva specialistica, ad eccezione dell’area D6 (che rimane invariata) ed F4 (che rimane non disciplinata) secondo i valori riportati nella tabella riassuntiva allegato sub A) al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;
4. di demandare all’Ufficio Tributi l’adozione di ogni atto necessario a dare esecuzione al presente provvedimento, ivi compresa l’idonea informativa ai contribuenti;
5. di ribadire che i valori delle aree approvati non hanno carattere vincolante né per l’Ufficio comunale addetto all’attività di verifica e controllo dell’imposta né per il contribuente soggetto passivo dell’imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal

valore venale delle stesse, determinato in prima battuta con riferimento al contenuto di atti notarili, denunce di successione, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.;

6. di dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento;
7. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA la proposta di delibera meglio specificata in premessa;

RITENUTALA meritevole di approvazione;

VISTI i pareri dei responsabili dei servizi interessati;

Con voto favorevole ed unanime espresso nei modi e nelle forme di legge,

## **D E L I B E R A**

- 1) di approvare la proposta di delibera meglio specificata in premessa;

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 ed allegati alla presente deliberazione.

<b>OGGETTO</b>	<b>APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DEL TRIBUTO I.M.U. ANNO 2023.</b>
----------------	---

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO  
GASTALDELLO ANDREA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
MINGARDO DANIELA**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.