



Città di Portogruaro

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 5 del 29/01/2021

Seduta n. 1

Sessione ordinaria

Seduta pubblica in Prima convocazione

OGGETTO: CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E PER LA DETERMINAZIONE DEI RELATIVI VALORI AI FINI DEI CONTROLLI IMU – ANNO 2021 E SEGUENTI

L'anno duemilaventuno, addì ventinove del mese di Gennaio alle ore 18:45, Sede Municipale in modalità videoconferenza, previo invito trasmesso nelle forme previste dal Regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale.

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto sono presenti i seguenti componenti il Consiglio Comunale:

N.	Nome	P	A	N.	Nome	P	A
1	FAVERO FLORIO	X		10	RET MARIA TERESA	X	
2	BARBISAN LEONARDO	X		11	RODRIQUEZ RICCARDO	X	
3	BERTONCELLO ANTONIO	X		12	SANTANDREA STEFANO	X	
4	BRAVO BERTILLA	X		13	SENATORE MARIA TERESA	X	
5	DALLA BONA PAOLO	X		14	STIVAL RENATO	X	
6	DRIGO IRINA	X		15	TERENZI MARCO	X	
7	MASCARIN GASTONE	X		16	VINDIGNI ANDREA	X	
8	MORSANUTO ANGELO	X		17	ZANUTTO ALESSANDRA	X	
9	PIZZOLITTO MARIO	X					

PRESENTI: 17

ASSENTI: 0

Sono presenti gli Assessori: FAGOTTO ANNA, RAMBUSCHI PIETRO, GERONAZZO LUIGI, DAL BEN MATTIA, SALVADOR CLAUDIA.

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE dott. Giorgio Ferrari che svolge le funzioni di Segretario verbalizzante avvalendosi del personale della Segreteria.

Il Sig. Gastone Mascarin nella veste di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a scrutatori dei Consiglieri MORSANUTO ANGELO, STIVAL RENATO, TERENZI MARCO, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

OGGETTO: CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI E PER LA DETERMINAZIONE DEI RELATIVI VALORI AI FINI DEI CONTROLLI IMU – ANNO 2021 E SEGUENTI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- L'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997 riguardo alla potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- L'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- L'articolo 11 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione della nuova IMU ove è previsto che il Comune può rendere disponibili periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con carattere orientativo, anche al fine di ridurre il contenzioso;
- L'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- L'articolo 1, commi 745 e 746, della Legge n. 160/2019 ove viene individuata la base imponibile per le aree fabbricabili;

Rilevato che in base all'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223 del 04.07.2006, convertito con legge n. 248 del 04.08.2006: *“ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, 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”*;

Rilevato pertanto che per l'individuazione delle aree edificabili è necessario rifarsi agli strumenti urbanistici vigenti nel nostro territorio;

Rilevato pertanto che ad oggi l'assetto urbanistico del territorio del Comune di Portogruaro risulta definito sulla base dei seguenti provvedimenti:

- deliberazione del C.C. n. 1 del 14.01.2013 “Adozione del Piano di assetto del territorio (PAT) e del rapporto ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)” e la successiva approvazione effettuata dalla Giunta Provinciale con delibera di presa d'atto e ratifica n. 4 del 17.01.2014;
- a seguito dell'approvazione del PAT il PRG vigente per le parti compatibili diventa il Piano degli Interventi (P.I.);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 24.11.2014 con la quale è stato adottato il Piano degli Interventi – Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- deliberazione del C.C. n. 8 del 02.03.2015, che diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune, con la quale è stato approvato il Piano degli Interventi – Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- deliberazione del C.C. n. 46 del 24.07.2020 con la quale viene adottato il Piano degli Interventi (PI) – Variante n. 11 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 per l'individuazione degli ambiti conseguenti alla legge sul consumo di suolo, modifiche puntuali anche ai sensi della legge per le varianti verdi ed istituzione del RECREC – riscontro alle osservazioni pervenute ed approvazione;

Atteso che ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore dell'immobile e che tale 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”*;

Atteso che per la determinazione della base imponibile, il valore venale in comune commercio implica valutazioni estimative basate su elementi oggettivi e, in parte, soggettivi, per cui è necessario disporre di criteri per l'individuazione delle aree edificabili e di valori monetari per facilitare l'adempimento fiscale al contribuente e per orientare l'Ufficio Tributi nell'attività di controllo;

Considerato che ai sensi dell'art. 11 del Regolamento sull'applicazione della nuova IMU il Comune può rendere disponibili valori indicativi per le aree edificabili. Tali valori rappresentano dei criteri di riferimento per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili, che restano comunque l'unica base imponibile per questo oggetto d'imposta. Tali valori non impediscono pertanto all'Ufficio Tributi di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto a quelli approvati con la presente deliberazione in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali in cui emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari;

Richiamate pertanto le seguenti deliberazioni che nel corso degli anni hanno inteso fornire al contribuente e al Servizio Tributi i predetti criteri orientativi:

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 28 ottobre 1999 in cui sono stati originariamente determinati i valori delle aree edificabili;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.03.2004;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31.01.2005 con la quale sono state recepite le modifiche apportate dalla variante al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 19.03.1999 ed approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con la deliberazione n. 1270 del 17.05.2002 pubblicata nel BUR n. 59 dell' 11.6.2002 ed entrata in vigore il giorno 27.6.2002, - definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR n. 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR n. 21 del 25.02.2003, e successive modificazioni;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 20.03.2006 con la quale si è proceduto anche ad aggiornare i valori medi di riferimento ed a modificare l'allegata relazione tecnica, inserendo alcune precisazioni;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 22.12.2006 con la quale sono state apportate ulteriori integrazioni;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 23.02.2009 con la quale è stato disposto l'aumento del 10% dei valori deliberati, sono state recepite alcune novità normative ed, altresì, sono state introdotte alcune precisazioni relative ai preesistenti criteri di valutazione;
- deliberazione n. 2 del 03.02.2010 del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale nella quale sono stati confermati i valori vigenti e sono state apportate ulteriori precisazioni;

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.03.2015, con la quale sono state apportate ulteriori integrazioni;

Rilevato che con la presente deliberazione si intendono confermare i valori tabellari vigenti senza apportare alcuna variazione in considerazione della perdurante situazione di crisi economica generale e di stagnazione del mercato immobiliare;

1) Accertato che ai fini dell'imposizione sono considerate aree edificabili:

- le aree previste come tali dalla pianificazione urbanistica comunale che si esplica mediante il piano regolatore comunale che si articola in disposizioni strutturali contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (PI) o dagli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di lottizzazione e piani per gli insediamenti produttivi) e, in particolare, quelle aree classificabili come residenziali di espansione, di completamento o di ristrutturazione o come industriali, artigianali e commerciali di espansione o di completamento o come vincolate a piani di edilizia economica e popolare (PEEP) o destinate all'espropriazione;
- le aree inedificate o aree vergini;
- le aree parzialmente edificate in cui residua un indice di fabbricabilità non ancora sfruttato;
- le aree in corso di edificazione, intendendosi per tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - α) utilizzo edificatoria dell'area;
 - β) demolizione di fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - γ) interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001 (interventi di restauro e risanamento conservativo) consistenti in interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - δ) interventi di recupero a norma dell'art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione edilizia) consistenti in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
 - ε) interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. f) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione urbanistica) rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
 - φ) le aree con vincoli giuridici di natura pubblica o privata che escludono in via temporanea l'edificabilità;

γ) le aree non comprese negli strumenti urbanistici in zona edificabile, ma in cui sussista una edificabilità di fatto o potenziale determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

2) Considerato che non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

- aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D. Tali non sono i vincoli urbanistici indicati nella casistica specificata nella relazione tecnica che comunque consentono l'edificazione e che danno luogo ad una valutazione particolare delle aree interessate, basata su appositi abbattimenti;
- aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
- aree occupate da fabbricati e quelle che ne costituiscono pertinenza;

Richiamato l'art. 2 comma 89 della legge n° 244/2007, legge finanziaria per il 2008, il quale, modificando l'art. 37 comma 1 del D.P.R. n° 327/2001 recante il 'Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità', stabilisce che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene;

Vista la relazione tecnica, già parte integrante e sostanziale della deliberazione di C.C. n. 17 del 30.03.2015, aggiornata dal Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione territoriale alla situazione attuale, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, in cui sono indicati i criteri ed i valori per la determinazione del valore delle aree edificabili che costituiscono parametri a cui il contribuente può attenersi per pagare l'IMU 2021 e anni successivi;

Considerato che la relazione tecnica tiene conto della normativa, delle disposizioni del Regolamento per l'applicazione della nuova IMU approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 6 del 6.05.2020, della prassi ministeriale (circolari e risoluzioni), dell'orientamento giurisprudenziale e dei contributi dottrinali;

Considerato che nella motivazione degli atti impositivi si procederà ad esporre gli elementi di fatto e di diritto che legittimano la pretesa tributaria, consentendo, tuttavia, al contribuente che sia in possesso di elementi diversi o non considerati dal Servizio Tributi, di formulare istanza di accertamento con adesione ai sensi del relativo Regolamento comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 146 del 03.11.1998;

Visto che nell'attività istruttoria, nella redazione delle motivazioni degli avvisi di accertamento, nella valutazione degli elementi forniti dal contribuente in sede di accertamento con adesione e nella gestione dell'eventuale contenzioso è necessario che il Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale fornisca il necessario supporto tecnico al Servizio Tributi;

Considerato, pertanto, che il Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale collaborerà con il Servizio Tributi per individuare le aree edificabili, per fornire gli elementi fattuali per la predisposizione della motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio e per valutare la congruenza e/o rilevanza degli elementi, dati e/o documenti esibiti dal contribuente in sede di accertamento con adesione o nella fase contenziosa;

Rilevato che sarà compito del Servizio Tributi valutare la rilevanza giuridica degli elementi, dati e/o documenti forniti dal Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale al fine di supportare in punto di diritto la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio;

Visto l'art. 42 comma 2 lett. f) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n° 267/2000 che attribuisce al Consiglio Comunale l'istituzione e l'ordinamento dei tributi;

Richiamato l'art. 1 comma 777 L. n. 160/2019 secondo cui i Comuni possono con norma regolamentate determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricali;

Considerato che la presente delibera ha natura regolamentare anche ai sensi dell'art. 52 D.Lgs n. 446/1997;

Visto l'art. 53, comma 16, legge 23/12/2000, n. 388, come modificato dall'art. 27, comma 8, della legge 28/12/2001, n. 448 che prevede che il termine per deliberare le aliquote, le tariffe e i regolamenti relativi alle entrate è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione ed hanno effetto dal 1 gennaio dell'anno di riferimento;

Visto il comma 4 bis dell'articolo 106 del dl 34/2020 che stabilisce *Per l'esercizio 2021 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione di cui all'articolo 151, comma 1, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 è differito al 31 gennaio 2021*".

Dato atto in ogni caso che le disposizioni e previsioni sono approvate salve eventuali modifiche normative;

Sentite in merito le Commissioni Consiliari n. 6 e n. 4 nella seduta congiunta del 18.01.2021;

Visti i pareri favorevoli resi, ai sensi dell'art. 49, 1 comma, del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000, dal Responsabile dell'Area Tecnica e dal Responsabile dell'Area Finanziaria, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Area Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, pareri inseriti nell'originale del presente atto;

si propone il seguente dispositivo:

1. di approvare le premesse e la relazione tecnica (all. n. 1), aggiornata dal Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione territoriale, contenente i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili, costituente parte integrante della presente deliberazione;
2. di dare atto che non viene disposta alcuna variazione dei valori tabellari previgenti per le causali di cui in premessa;
3. di dare atto che i criteri utilizzati per l'individuazione delle aree edificabili si basano su disposizioni normative, chiarimenti ministeriali, pronunce giurisprudenziali e orientamenti dottrinali;
4. di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, dall'anno 2021, nonché per le annualità successive fintantoché non si ravvisino elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
5. di dare atto che i valori di cui alla relazione allegata rappresentano dei criteri di riferimento per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili per agevolare il contribuente nell'adempimento degli obblighi tributari e per orientare il Servizio Tributi nell'attività di controllo. Tali valori non impediscono pertanto al Servizio Tributi di procedere all'emissione di atti impositivi applicando valori diversi e più alti rispetto a quelli approvati con la presente deliberazione in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali in cui emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari;
6. di dare atto che la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativi alle aree edificabili sarà basata sui criteri e valori indicati nella presente deliberazione, supportati dagli elementi di fatto forniti dal Servizio Pianificazione e Gestione Territoriale e dalle valutazioni in punto di diritto effettuate dal Servizio Tributi;

7. di dare atto che i Responsabili del Procedimento, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, daranno esecuzione alla presente deliberazione ed assumeranno tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo.
8. di disporre che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n° 69.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione su esposta

Il consigliere Santandrea anticipa il voto di astensione del Gruppo Civici e Democratici;

Ai sensi dell'art. 74, comma 3, del Regolamento del Consiglio Comunale tutti i suddetti interventi sono registrati e conservati su apposito supporto magnetico.

Il dibattito del presente punto all'ordine del giorno, integralmente registrato in formato audio-digitale, è allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i..

Con voti palesemente espressi per appello nominale

presenti: 17;

votanti: 11;

astenuti: 6 (Bertoncello, Drigo, Ret, Santandrea, Terenzi, Vindigni);

favorevoli : 11;

la proposta di deliberazione è approvata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza del provvedimento ne dispone l'immediata eseguibilità come risultante dalla seguente votazione :

presenti: 17;

votanti: 11;

astenuti: 6 (Bertoncello, Drigo, Ret, Santandrea, Terenzi, Vindigni);

favorevoli : 11.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Gastone Mascarin

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Giorgio Ferrari

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)