



COMUNE DI SCHIO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Copia

N° 134/2016 del 04/05/2016

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).

L'anno duemilasedici, addì quattro del mese di Maggio, alle ore 14:00, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, che risulta così composta:

<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>
Orsi Valter	SI	
Barbara Corzato	SI	
Anna Donà	SI	
Cristina Marigo	SI	
Aldo Munarini	SI	
Roberto Polga	SI	
Sergio Rossi	SI	
Giancarlo Stefenello	SI	

Assume la Presidenza il Sindaco, signor Valter Orsi e partecipa il Segretario Generale, signor Livio Bertoia.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta Comunale ad esaminare la proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la relazione tecnica del Funzionario responsabile dell'imposta IUC. in merito all'argomento in oggetto, che si riporta di seguito:

"Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 26 del 31 marzo 2014, ha approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale - I.U.C. a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 147 del 27.12.2013, con cui, al Capitolo II°, viene disciplinata specificatamente l'imposta municipale propria (I.M.U.).

Rientra nella potestà regolamentare del Comune, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 1997, la facoltà di stabilire dei valori di riferimento per le aree edificabili ai fini del calcolo dell'IMU; tali valori non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono quindi essere stabiliti al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta. Tale possibilità, già prevista per l'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) dalla lettera g) dell'art. 59, 1° comma, del D.Lgs. n. 446 del 1997, non più applicabile all'IMU, aveva lo scopo, nel definire il valore delle aree, di limitare l'esercizio del potere di accertamento ai fini ICI nel caso in cui il contribuente si fosse attenuto ai valori minimi determinati dalla Giunta.

Ora, dunque, l'indicazione dei valori di mercato non ha più lo scopo di limitare il potere di accertamento dell'Ufficio, ma ha un valore puramente orientativo, quindi non vincolante, tra le parti.

Per fornire utile riferimento al contribuente nella corretta applicazione dell'imposta in riferimento alle aree edificabili possedute e contemporaneamente agevolare l'effettuazione dei controlli da parte dell'ufficio comunale competente, la Giunta Comunale intende definire i valori medi di mercato da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili presenti nel territorio comunale, quali indicazioni di carattere meramente orientativo.

A tale scopo è stata elaborata una proposta di valorizzazione che tenga conto, per raggruppamenti generali, delle destinazioni d'uso primarie delle aree edificabili, del loro posizionamento nel territorio e dell'andamento del mercato immobiliare registrato negli ultimi anni.

Ogni raggruppamento contiene indicazioni circa la valorizzazione delle diverse aree edificabili presenti nel territorio comunale, ulteriormente suddivise in base alla destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale per le diverse zone omogenee.

Nell'elaborazione di tale proposta, si è seguita la suddivisione del territorio comunale nei sei ambiti territoriali omogenei (ATO) proposti dal PATI, corrispondenti rispettivamente:

- al paesaggio urbano con destinazione prevalente residenziale (ATO 1)
- al paesaggio produttivo con destinazione prevalente produttiva/commerciale/direzionale (ATO 2)
- al paesaggio collinare con destinazione prevalente agricolo collinare/residenza (ATO 3)
- al paesaggio montano con destinazione prevalente agricolo montano/residenza (ATO 4)
- al paesaggio agricolo con destinazione prevalente agricolo di pianura/residenza (ATO 5)
- al paesaggio di connessione tra sistemi con destinazione prevalente agricolo misto pedecollinare/residenza (ATO 6).

Tale suddivisione, per forza di cose generalizzata, tiene conto del fatto che gli ambiti territoriali così individuati presentano caratteristiche comuni per appetibilità del mercato e andamento dei valori nel tempo.

Per ovvie esigenze organizzative e gestionali, la proposta ha delineato ambiti di interesse piuttosto ampi, considerato che si sarebbe difficilmente arrivati a definire valori appropriati per ogni singolo terreno edificabile presente sul territorio, per cui ciascun foglio catastale del Comune, che individua unitamente al numero di particella o mappale il singolo terreno edificabile, è stato assegnato ad uno specifico ambito territoriale (ATO), in base alla prevalente localizzazione e tipologia delle relative aree edificabili, secondo la tabella allegata (allegato A).

Per gli stessi motivi, al fine di ricomprendere i valori più probabilmente riscontrabili nelle diverse zone contenute nei raggruppamenti individuati, si è definito un valore medio rappresentativo della scala dei reali valori di mercato registrati, secondo il prospetto riepilogativo allegato, allegato B).

In tal modo, il controllo sulla congruità delle denunce di variazione IMU e relativi pagamenti potrà essere condotto con una prima valutazione di compatibilità dei valori dichiarati rispetto al valore medio previsto nell'ambito territoriale interessato.

In aggiunta alla suddetta valorizzazione media per ambiti territoriali omogenei (ATO), si è proceduto a differenziare, nei casi delle aree edificabili di espansione, il valore delle aree in base prospettive temporali di edificazione e di realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Infatti, pur considerando l'invarianza della destinazione d'uso urbanistica, è indubbio che il valore venale delle aree oggetto di nuova istituzione risulta notevolmente incrementato in seguito all'approvazione dei relativi piani attuativi e alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, nonché per l'effetto di concentrazione dell'indice territoriale sulle superfici fondiarie nette.

Inoltre, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si è provveduto a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore di "area edificabile" alle unità collabenti, censite nella categoria F2, e più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza, come previsto dalla legge, di definire una base imponibile per l'immobile oggetto d'imposta, che nei suddetti casi diviene il terreno oggetto dell'intervento.

In tali casi infatti, secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992 e recepito al punto 7 dell'art. 4 del Regolamento IUC-IMU –"Base imponibile", l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area, da considerarsi a tal fine fabbricabile, mentre nessun valore è attribuito al fabbricato.

Prescindendo dai casi di fabbricati all'interno di aree effettivamente edificabili in base allo strumento urbanistico vigente, per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi, non risulta immediata la valutazione nei casi in cui l'immobile collabente o in fase di costruzione insista su terreno agricolo o comunque non edificabile, cioè privo di indice edificatorio, come anche per i terreni compresi nel perimetro dei centri storici di Schio e Magrè (zone territoriali omogenee ZTO A).

Per queste situazioni, si è quindi ritenuto opportuna la definizione di valori di riferimento al metro cubo edificabile, da applicare al volume teoricamente realizzabile sull'area fabbricabile ex lege.

Si specifica infine che tutti i valori indicativi, proposti per i diversi ambiti territoriali

omogenei (ATO) individuati dal PATI, riflettono valori medi di mercato e non tengono conto di situazioni eccezionali desumibili dalla valutazione specifica dei singoli casi, pertanto, non si esclude a priori la possibilità di considerare valori differenti da quelli indicati sulla base di oggettive motivazioni.”

Tutto ciò considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto della relazione sopra riportata;

Visto:

- la Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di Stabilità 2014), che con l'art. 1, comma 639 e seguenti, istituisce l'imposta unica comunale (I.U.C.);
- il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 e successive modificazioni e integrazioni, istitutivo dell'I.C.I., in particolare l'articolo 5, comma 5, che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223 del 30.06.2006, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 248 del 04.08.2006 e, in particolare, l'articolo 36, comma 2, che ha fornito l'interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992 relativamente alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;
- il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IUC-IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 31 marzo 2014;

Ritenuto opportuno determinare i valori orientativi medi delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2016, al fine di agevolare il contribuente nella determinazione del valore da utilizzare per il calcolo dell'imposta IMU dovuta, nonché al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del possibile contenzioso derivante dai controlli delle dichiarazioni IMU e dei versamenti in materia di aree edificabili;

Vista la proposta di valorizzazione delle aree edificabili suddivise in ambiti territoriali omogenei (ATO), come proposti dal PATI, predisposta dal Servizio Tributi in collaborazione con il Servizio Negoziatori e Stime e il Servizio Programmazione Urbanistica, di cui alle tabelle allegate al presente atto - allegati A) e B);

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 3 febbraio 2016 avente per oggetto: "Esame ed approvazione del Bilancio di previsione 2016/2018 - 2^ parte";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 6 aprile 2016 "Piano Esecutivo di Gestione 2016-2018";

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri espressi in conformità all'art. 49 del citato Testo Unico n. 267/2000, allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

d e l i b e r a

1) di approvare, per l'anno 2016, i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Schio, come dalle tabelle allegate sub A) e sub B), che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, al fine di agevolare il contribuente nella determinazione del valore da utilizzare per il calcolo dell'imposta

IMU dovuta, nonché al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del possibile contenzioso derivante dai controlli delle dichiarazioni IMU in materia di aree edificabili;

2) di attribuire efficacia, ai valori stabiliti, dal 1 gennaio 2016, nonché per le annualità successive, fino al loro eventuale adeguamento che consegua all'avvenuto accertamento di significativi scostamenti nel mercato immobiliare locale;

3) di stabilire il carattere orientativo e non vincolante dei valori elaborati, né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta, né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse al 1° gennaio di ogni anno di imposizione;

4) di escludere, in ogni caso, il costituirsi di alcun diritto al rimborso o conguaglio a favore dei contribuenti per versamenti d'imposta calcolata in base a valori superiori a quelli stabiliti con il presente provvedimento.

Su proposta del Presidente, stante l'urgenza di provvedere in merito;

La Giunta Comunale

con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

d e l i b e r a

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Tabella di corrispondenza ai fini IMU tra Ambiti Territoriali Omogenei – ATO e Fogli Catastali

Allegato sub A)

ATO	Descrizione ATO	Localizzazione	Comune Catastale	Fogli Catastali
1	Paesaggio Urbano	Centro Schio-Magrè	Schio – A	6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 20
			Magrè - B	2, 3 per i terreni del foglio ad ovest di Viale Europa Unita (lato verso il centro di Magrè), 6
2	Paesaggio Produttivo	Zona Industriale	Schio – A	15, 16, 17, 19
			Magrè - B	4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
4	Paesaggio Montano	Tretto	Tretto – C	Tutti
			Schio – A	1, 2, 3,
5	Paesaggio Agricolo	Giavenale – Proe - Cà Trenta – Liviera	Schio – A	21, 22, 23, 24, 25
			Magrè - B	3 per i terreni del foglio ad est di Viale Europa Unita (lato verso il Liviera), 8
6	Paesaggio di Connessione tra sistemi	Periferia Poleo – SS.Trinità - Braglio	Schio – A	4, 5, 9, 18
			Magrè - B	1

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU).**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 03/05/2016



Il Dirigente

Mario Ruaro

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto si attesta la regolarità contabile della proposta di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, 03/05/2016



Il Dirigente

Mario Ruaro

Letto , confermato, sottoscritto

IL SINDACO
F.to Valter Orsi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Livio Bertoia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in copia per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 09/05/2016 al 24/05/2016.

Il Segretario Generale
F.to Livio Bertoia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Schio, _____

Il Segretario Generale
