



Comune di Vicenza

P.G.N. 178322 Cat. 4 Cl. 1

DELIBERAZIONE N. 199 DEL 28/11/2018

VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladiciotto, addì 28, del mese di novembre, nella residenza comunale, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Francesco Rucco, con la partecipazione del Segretario Generale dott.ssa Stefania Di Cindio, che risulta così composta

	PRESENTE	ASSENTE
RUCCO FRANCESCO (Sindaco)	X	
TOSETTO MATTEO (Vicesindaco)	X	
CELEBRON MATTEO	X	
CICERO CLAUDIO	X	
DOTTO ISABELLA		X
GIOVINE SILVIO	X	
MAINO SILVIA		X
PORELLI VALERIA	X	
TOLIO CRISTINA		X
ZOPPELLO LUCIO	X	

E' presente il Direttore Generale, dott. Gabriele Verza

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

La Giunta come sopra costituita, ha assunto la seguente

DELIBERAZIONE

OGGETTO: IMPOSTE E TASSE – IMU E TASI: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE EDIFICABILI A DECORRERE DALL'1/1/2019.

In base al Decreto Legislativo n. 504/1992, richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011, sono assoggettati all'IMU i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. A decorrere dal 2014 i fabbricati e le aree fabbricabili sono assoggettati anche alla TASI, in base alla Legge n. 147/2013.

Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area (anche se non edificabile), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978 (oggi disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area 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.

La normativa vigente in materia, nonché l'orientamento giurisprudenziale consolidatosi sul punto dispongono che un'area è da considerare edificabile e, quindi, assoggettabile all'IMU assumendo il suo valore venale in comune commercio, se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione dei competenti organi regionali e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Quello che conta, quindi, è la qualificazione formale del terreno, a prescindere dalle effettive possibilità di costruzione che rileveranno ai fini della quantificazione del valore e non della classificazione del suolo.

Nel regolamento per l'Imposta Unica Comunale (IUC) attualmente in vigore è previsto che la Giunta Comunale determini periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili allo scopo di indirizzare i contribuenti per la determinazione della base imponibile da adottare nella liquidazione dell'IMU e della TASI e ridurre l'insorgenza del contenzioso (art. 8 del Regolamento IUC, componente IMU di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/34568 del 30/04/2014).

Si ritiene opportuno rivedere i valori attualmente vigenti, desunti dalla deliberazione di G.C. n. 195/2013, considerata:

- la crisi tutt'ora in atto nel mercato delle aree edificabili;
- i recenti orientamenti della Commissione Tributaria Provinciale sul valore venale al ribasso delle aree edificabili;
- considerati, altresì, i valori concordati in sede di adesione nel corso di questi ultimi anni, valori quasi tutti al ribasso rispetto a quelli predeterminati con la deliberazione di G.C. summenzionata.

Pertanto, la revisione dei valori venali delle aree edificabili delle varie zone del territorio comunale viene effettuata al fine di adeguarli il più possibile alla realtà del mercato immobiliare.

I criteri seguiti dall'ufficio per la stima delle aree edificabili del territorio comunale sono quelli contemplati dall'art. 5, comma 5, della disciplina I.C.I., valida anche ai fini IMU e TASI, ed in particolare:

- la zona territoriale di ubicazione: è stata confermata la suddivisione del territorio comunale in sei zone omogenee in relazione alla loro ubicazione più o meno periferica rispetto al centro storico ed in relazione, altresì, alla presenza dei servizi primari, dei centri urbani, delle viabilità stradali e ferroviarie, dei percorsi fluviali, delle aree collinari, delle zone di pregio e delle zone a rischio idrogeologico.

Alle sei zone così individuate sono stati sovrapposti i fogli catastali comunali recepiti dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza in modo che, data l'identificazione catastale di un'area edificabile (per mezzo del foglio catastale), il contribuente ed anche l'ufficio impositore possano individuare in modo puntuale la collocazione dell'area stessa in una delle sei zone omogenee e, conseguentemente, il valore da attribuirle ai fini dell'assoggettamento alle imposte comunali. La zonizzazione di cui trattasi è evidenziata nella tavola esplicativa contenuta nell'Allegato B) del presente atto, di cui forma parte integrante e sostanziale;

- la destinazione d'uso consentita e l'indice di edificabilità: considerato che tali aspetti sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, sono state sovrapposte le tavole del Piano degli Interventi stesso alle sei zone, come sopra determinate, e all'interno di ogni foglio catastale sono state individuate le destinazioni urbanistiche con i relativi indici di edificabilità e le destinazioni d'uso consentite.

L'indice di edificabilità di un'area costituisce un elemento oggettivo tale da influenzare il valore del terreno anche se in presenza di strumenti urbanistici in itinere, pertanto non ancora perfezionati, così come si è espressa più volte la Corte Costituzionale;

- i prezzi medi rilevati sul mercato: in collaborazione con i tecnici del Settore Patrimonio del Comune di Vicenza, è stata effettuata un'analisi tecnico-economica con l'esame dei valori dichiarati in recenti atti di compravendita, dei valori venali in comune commercio concordati in fase di accertamento con adesione a seguito di avvisi di accertamento e in fase di conciliazione giudiziale con i professionisti esterni (ingegneri, avvocati, geometri, architetti...). Tale analisi ha portato ad una revisione dei valori precedentemente deliberati con riferimento alle singole zone di ubicazione ed alla destinazione urbanistica del precedente Piano Regolatore generale e del vigente Piano degli Interventi;
- gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione: tali costi non possono essere determinati dall'ufficio in fase di accertamento in quanto costituiscono dati non conosciuti dall'ufficio stesso; pertanto, potranno essere considerati e detratti dal valore imponibile oggetto di accertamento esclusivamente in fase di adesione, previa produzione di idonea documentazione degli interventi eseguiti dal contribuente per rendere edificabile il proprio terreno (a titolo esemplificativo fatture di bonifica terreno, di demolizione fabbricati preesistenti, ecc.).

Sulla base dei criteri sopraesposti, si ritiene opportuno modificare i valori contenuti nella precedente deliberazione di Giunta Comunale così come esposti nell'Allegato A) del presente atto, di cui formano parte integrante e sostanziale.

I valori che verranno utilizzati dall'ufficio per l'attività di accertamento ai fini IMU nel periodo in cui era ancora vigente il Piano Regolatore Generale sono desunti dall'Allegato A) della presente deliberazione e verranno utilizzati per tutti gli anni accertabili perché i valori contenuti nelle deliberazioni comunali possono essere usati anche in relazione a periodi temporali anteriori a quello di emanazione dei provvedimenti stessi (in tal senso vedasi, a titolo esemplificativo, Cassazione Sez. Trib. N. 9135/2005, Cassazione Sez. Trib. N. 16702/2007, Cassazione Sez. Trib. N. 19645/2009, Cassazione N. 15555/2010 e Cassazione N. 1661/2013).

Per indirizzare i contribuenti nel pagamento dell'IMU e della TASI a decorrere dall'anno d'imposta 2019, alle scadenze di legge di giugno e dicembre, possono essere utilizzati i valori dell'Allegato A) della presente deliberazione di cui formano parte integrante e sostanziale. In tal caso, l'ufficio non provvederà in fase successiva ad accertamenti a carico dei contribuenti stessi.

Per quanto attiene agli abbattimenti applicabili sui valori venali in comune commercio, essi vengono riassunti nell'Allegato A), che forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

Ciò premesso;

Visti gli artt. 2, comma 1, lettera b), e 5, commi 5 e 6, del D. Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I. e vevole anche ai fini IMU e TASI;

Visto l'art. 36 del D.L. n. 223/2006, convertito nella Legge n. 248/2006;

Visto l'art. 8 del vigente Regolamento per l'Imposta Unica Comunale, componente IMU;

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi interessati, resi ai sensi dell'art. 49 comma 1° del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì 28/11/2018 Il Responsabile del Servizio f.to Zavagnin Fausto"

"Visto il punto 6 del dispositivo, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì 28/11/18 Il Ragioniere Capo f.to Bellesia".

La Giunta Comunale,

DELIBERA

1. di determinare, con decorrenza 1/1/2019 i valori venali in comune commercio per le aree edificabili ai fini IMU/TASI, così come specificati nella tabella di cui all'Allegato A);
2. di prevedere gli abbattimenti da applicare ai valori venali in comune commercio per le aree edificabili di cui al punto 1., così come specificati nell'Allegato A) stesso;
3. di utilizzare i valori e gli abbattimenti di cui sopra in sede di accertamento da parte dell'ufficio per tutti gli anni d'imposta per i quali il comune può esercitare il proprio potere impositivo e qualora i contribuenti non si siano adeguati ai valori deliberati dall'Amministrazione comunale di volta in volta per tali annualità;
4. di approvare la suddivisione del territorio comunale in n. 6 zone omogenee come da tavola esplicativa contenuta nell'Allegato B);
5. di approvare l'individuazione puntuale delle aree edificabili ricadenti nelle Zone A4 ed altre zone del P.I., identificabili dal vecchio P.R.G. come nuclei numerici delle Zone RSA4 e RSA* ex 6, come da tavola contenuta nell'Allegato C);
6. di dare atto che non vi sono riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, D. Lgs. 267/00, come modificato dall'art. 3 del D.L. 10/10/2012, n. 174.

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

(Gli allegati A, B e C originali sono depositati agli atti del Comune)

IL PRESIDENTE

f.to Rucco

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Di Cindio