



COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE  
*Provincia di Venezia*

Protocollo Nr.

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

COPIA

Nr. 17 del 09/07/2015

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO INDICATIVO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI.**

L'anno **duemilaquindici**, addì **nove** del mese di **luglio** alle ore **20:30**, nella Residenza Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto Comunale, si è riunito, sotto la presidenza del Il Sindaco Alessandro Nardese, il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Il Segretario Comunale dr. Alessandro Rupil.

Intervengono i Signori:

Nr.	<u>Cognome e Nome</u>	P.	A.	Nr.	<u>Cognome e Nome</u>	P.	A.
1	NARDESE ALESSANDRO	X		7	PERISSINOTTO GIAMPIETRO	X	
2	MARIAN CLAUDIO	X		8	MERLI GAETANO LORIS		X
3	CONCETTI ROSANA	X		9	PAVAN MORRIS	X	
4	GAIOTTO KETTY		X	10	CESTER MATIA	X	
5	ORMELLESE ANTONIO	X		11	BORIN BRUNA	X	
6	BUFFOLO STEFANO MARIA	X					

PRESENTI: 9

ASSENTI: 2

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO INDICATIVO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Considerato** che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 15.12.1997 n. 446, attribuisce ai comuni nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee, valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento;

**Atteso** che l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23, ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dell'art. 50 del D.Lgs. 446/97 anche in materia di Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

**Considerato** che le modifiche apportate al suddetto art. 59 dall'art. 13, comma 14, lettera b) del citato D.L. 06.12.2011 n. 201, non hanno intaccato la facoltà prevista per i comuni alla lettera g) sopraccitata;

**Richiamato** il comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. N. 504/1992 che recita testualmente: «Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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»;

**Vista** la Circolare del Ministero dell'Economia e Finanze n. 3 del 18/05/2012;

**Richiamato** il vigente «Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)», approvato con atto di Consiglio Comunale n. 23 in data 23/03/2012 il quale all'art. 2) recita testualmente: «sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base al PRG o al PI, indipendentemente dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi dei medesimi, data la natura prevalentemente programmatoria del PAT.»

**Visto** altresì il successivo art. 3) dello stesso Regolamento per la disciplina dell'IMU, il quale stabilisce che, in materia di base imponibile delle aree edificabili, «il Comune, con apposita deliberazione, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili. I valori così determinati sono validi anche per gli anni seguenti e fino a quando non saranno modificati con apposito atto.»

**Preso** atto che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, riferite alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita e agli indici di edificabilità;

**Preso** atto che il territorio è stato ripartito in zone territoriali aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione d'uso, edificabilità;

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Comunale n. 122 in data 25/10/2011, esecutiva, con la quale sono stati determinati i valori medi delle aree edificabili ai fini I.C.I. valevoli dall'anno 2011 e da ritenere validi anche per gli anni seguenti (ex art. 3, comma 2 del regolamento) fino a quando non vengono modificati con apposito atto deliberativo;

**Vista** la delibera di Consiglio Comunale con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Noventa di Piave;

**Vista** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 3 del 17/01/2014, pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014, ad oggetto: «Preso d'atto e ratifica dell'approvazione in sede di conferenza di servizi decisoria del piano di assetto del territorio del comune di Noventa di Piave.» con la quale è stato approvato il PAT del Comune di Noventa di Piave (Ve);

**Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 02/12/2014, con la quale, fra l'altro, si è preso atto delle situazioni di novità determinate dall'entrata in vigore del PAT (in data 08/03/2014) e pertanto non contemplate nella tabella riepilogativa dei valori medi delle aree edificabili deliberata con il su richiamato atto G.C. n. 122/2011, rinviando altresì ogni ulteriore determinazione successivamente ai lavori di una apposita Commissione consultiva per la valutazione dei valori venali di mercato;

**Richiamata** la deliberazione G.C. n. 92 in data 23/09/2014, ad oggetto: «Aggiornamento valore delle aree edificabili ai fini IMU. Incarico professionale allo Studio Rigoletto di San Donà di Piave, con la quale, valutata la situazione di crisi del settore edilizio e la conseguente difficoltà e stagnazione del mercato immobiliare e ritenuta necessaria ed opportuna una verifica dei valori di mercato delle aree edificabili, fu incaricato allo scopo lo Studio Rigoletto di San Donà di

Piave, affinché producesse una perizia di stima asseverata per alcune aree campione precedentemente individuate dall'Amministrazione Comunale quali rappresentative della situazione del territorio, stima regolarmente depositata agli atti del Comune in data 05/12/2014 al protocollo 16410;

**Richiamata** infine la deliberazione G.C. n. 15 del 05/03/2015 ad oggetto: "Designazione della Commissione Consultiva per la determinazione del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU" la quale, partendo dalle risultanze della perizia di stima asseverata prodotta dallo Studio Tecnico Rigoletto di San Donà di Piave, nonché considerando tutti i parametri che la stessa Commissione abbia ritenuto poter incidere positivamente o negativamente sui valori stessi, ha elaborato una nuova tabella dei valori medi delle aree edificabili che oggi viene sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni del caso;

**Esaminata** la nuova tabella dei valori medi delle aree edificabili proposta dalla Commissione che vengono ritenuti congrui e condivisibili, con le seguenti precisazioni:

- i valori definiti sono riferiti alla generica destinazione edificatoria della tipologia di area cui si riferiscono;
- i valori sono stati definiti con opportuna mediazione tenendo anche conto delle aree a standard;

**Vista** la L. R. 27 giugno 1985, n. 61 "NORME PER L'ASSETTO E L'USO DEL TERRITORIO";

**Visto** il Testo Unico Ordinamento Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;

**Visto** l'art. 48 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, riflettente la competenza residuale della Giunta Comunale in forza di specifiche prescrizioni legislative, statutarie e regolamentari;

**Dato atto** che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, sono stati espressi i pareri favorevoli sulla regolarità tecnica e contabile dai responsabili dei servizi competenti;

**Visto** il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari espresso dal Segretario Comunale;

**A seguito** di votazione palese che dà i seguenti risultati:

- presenti: 9
- favorevoli: 9

## **DELIBERA**

1) di approvare e determinare, per le motivazioni espresse in premessa, i valori medi indicativi delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Noventa di Piave ai fini dell'I.M.U. e della TASI, con decorrenza dal 1° gennaio 2015, tesi a dare una concreta indicazione di quelli che sono i valori medi dei terreni edificabili, senza peraltro limitare il potere d'accertamento d'ufficio, così come riportati nella tabella allegata alla presente deliberazione (allegato sub-A) di cui forma parte integrante e sostanziale;

2) di dare atto che:

- La capacità edificatoria delle aree residenziali che nel precedente PRG era espressa in mc, viene ragguagliata all'unità di misura corrente (mq di snp) adottando il coefficiente 3,75 (1 mq snp = 3,75 mc);
- anche le aree che non hanno le dimensioni minime per essere edificate sono soggette all'imposta, in quanto possibile oggetto di acquisto o cessione a vantaggio di altre aree o pertinenze di fabbricati confinanti;
- l'imposta è dovuta anche se l'area è sottoposta a vincolo urbanistico e potenzialmente espropriabile in quanto ciò che rileva è il valore di mercato al momento dell'imposizione (cfr. Cass. 19131 del 12.09.07);
- la decorrenza dell'imposizione di un terreno come area fabbricabile decorre dal momento dell'adozione dello strumento urbanistico da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione regionale o dall'adozione di strumenti attuativi;
- non sono imponibili le aree fabbricabili che circondano l'abitazione, purché ne costituiscano effettiva pertinenza tramite aggregazione al fabbricato risultante dagli atti catastali.

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

A seguito di votazione palese che dà i seguenti risultati:

- presenti: 9
- favorevoli: 9

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2015**  
determinati con atto di Consiglio Comunale n. 17 in data 09/07/2015

1	Aree da urbanizzare soggette a strumento urbanistico attuativo – prima della stipula della convenzione urbanistica
2	Aree da urbanizzare soggette a S.U.A. – dopo la stipula della convenzione urbanistica e prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione
3	Aree urbanizzate – intervento diretto

tipologia area		mc/mq	condizione 1 aree da urbanizzare	condizione 2 aree da urbanizzare	condizione 3 aree urbanizzate
<b>A R E E  E D I F I C A B I L I</b>	<b>A</b>	mq SNP	. = = =	. = = =	€ 280,00
	<b>B - C</b> CAPOLUOGO	mq SNP	€ 118,00	€ 150,00	€ 280,00
	<b>B - C</b> PERIFERIA	mq SNP	€ 95,00	€ 120,00	€ 224,00
	<b>D1</b>	mq sup. fondiaria	15,00	€ 30,00	€ 60,00
	<b>D2</b>	mq sup. fondiaria	€ 50,00	€ 70,00	€ 160,00
	<b>D4</b>	mq sup. fondiaria	€ 15,00	€ 20,00	€ 50,00
	<b>E</b>	mc / mq SNP	il primo valore è riferito all'edificabilità espressa in metri cubi lordi, il secondo ai metri quadrati di sup. netta di pavimento		

tipologia area		mc/mq	condizione 1 aree da urbanizzare	condizione 2 aree da urbanizzare	condizione 3 aree urbanizzate	
<b>A R E E</b>	<b>P.E.E.P.</b>	mq sup. fondiaria	FATTISPECIE NON PRESENTE			
	<b>P.I.P.</b>	mq sup. fondiaria	FATTISPECIE NON PRESENTE		COME DA DELIBERA DI ASSEGNAZIONE + INDICE ISTAT	
<b>V I N C O L A T E</b>	<b>VERDE ATTREZZATO</b>	<b>ENTRO CENTRO URBANO</b>	€ 25,00	CAPOLUOGO	e comunque non inferiore al prezzo di esproprio	
		<b>ESTERNO AL CENTRO URBANO</b>	€ 20,00	PERIFERIA		
	<b>VERDE PRIVATO</b>	<b>ESTERNO AL CENTRO URBANO</b>	mq sup. territoriale	€ 5,00	pari al valore del terreno agricolo	
		<b>VERDE PRIVATO</b>	mq	€ 5,00	pari al valore del terreno agricolo	
	<b>E.R.P.</b>	. = =	<b>70% DEL VALORE DELLA CORRISPONDENTE AREA EDIFICABILE</b>			

<b>AREE NON PIANIFICATE</b>	mq. sup. territoriale	€ 15,00	aree classificate dal precedente PRG come residenziali soggette a Strumento Urbanistico Attuativo, decaduto a seguito della definitiva approvazione del PAT
---------------------------------	--------------------------	---------	---

Per quanto concerne le aree ricadenti nell'ambito delle zone residenziali ed utilizzate (o utilizzabili) quali pertinenze degli edifici esistenti, ma censite al catasto terreni e non aventi capacità edificatoria, si applicano i valori € 25,00/mq se entro il capoluogo ed € 20,00/mq se in periferia.

Si considera "capoluogo" il territorio comunale compreso tra l'autostrada a Nord-Ovest, la bretella a Nord-Est, il Comune di San Donà di Piave a Sud-Est, e l'argine del fiume Piave ad Ovest.  
Tutto il rimanente territorio comunale, esterno a questi confini, rientra nella definizione di "periferia".

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO INDICATIVO DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI IMU E TASI.**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Noventa di Piave, 02/07/2015

**Il Responsabile di P.O. Economico  
Finanziaria**  
F.to Marzia Leonardi

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Noventa di Piave, 02/07/2015

**Il Responsabile di P.O. Economico  
Finanziaria**  
F.to Marzia Leonardi

### **PARERE DI CONFORMITÀ**

Si esprime parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari, ai sensi dell'art. 97, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Noventa di Piave,

**Il Segretario Comunale**  
F.to dr. Alessandro Rupil

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO INDICATIVO DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI IMU E TASI.**

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Sindaco**  
F.to Alessandro Nardese

**Il Segretario Comunale**  
F.to dr. Alessandro Rupil

#### **ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

**Il Segretario Comunale**  
F.to dr. Alessandro Rupil

#### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diventa esecutiva il

ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

ai sensi dell'art. 134, comma 1°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

**Il Segretario Comunale**  
F.to dr. Alessandro Rupil

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Noventa di Piave,

**Il Responsabile di P.O. Affari Generali**  
Donatella Maschietto