



COMUNE DI BONAVIGO
PROVINCIA DI VERONA

N. **20** REG. DELIB.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – I.M.U. – DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI VERIFICA DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addì **DIECI** del mese di **MARZO** alle ore **22,15** nella sede municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

GOBBI Ermanno Sindaco
SCHIO Leonardo Assessore
CHIAVELLI Romina Assessore

Presente	Assente
X	
X	
X	

Partecipa alla riunione il Vice Segretario Comunale, Dott. Bruno Framarin.

Il Sig. Gobbi Ermanno, nella sua qualità di Sindaco, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – I.M.U. – DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI VERIFICA DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

PRESA in esame la proposta di deliberazione indicata in oggetto, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, ed i pareri preliminari su di essa espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni nella stessa indicate;

Ad unanimità di voti favorevoli

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, il cui testo si intende qui appresso interamente ritrascritto.

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Presidente, attesa l'urgenza di provvedere,

Ad unanimità di voti favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

1. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

da sottoporre a:

GIUNTA COMUNALE	
<u>Proponente</u>	Responsabile Settore Tecnico
<u>Responsabile dell'istruttoria</u>	Geom. Graziano Fusini
<u>Data predisposizione</u>	03/03/2021
<u>Allegati</u>	Valori minimi di verifica delle aree fabbricabili.

<u>Oggetto:</u>	IMPOSTA MUNICIPALE UNICA – I.M.U. – DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DI VERIFICA DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.
-----------------	--

VISTO l'art. 52, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;

VISTO l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha previsto che *“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.”*

VISTO l'art. 1, comma 777, lettera d) della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha previsto che *“Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:*

- d) *“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”;*

CONSIDERATA la necessità di provvedere alla determinazione dei valori minimi di riferimento ai fini dei controlli in materia di I.M.U. (imposta municipale unica), anche al fine di uniformare le basi imponibili determinando, pertanto, una evidente uniformità territoriale di trattamento;

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

ATTESO che la mancanza di valori certi per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili favorisce:

- l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta;

- l'insorgenza del contenzioso tra ente impositore e contribuente in occasione dell'accertamento dell'imposta per le annualità pregresse;

POSTO che, in ogni caso, il valore delle aree fabbricabili da considerare ai fini I.M.U. è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del richiamo effettuato dall'articolo l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RITENUTO, comunque, di determinare, per l'anno 2021 i valori minimi ai soli fini della effettuazione delle verifiche e degli accertamenti relativamente all'I.M.U. con riferimento alle aree fabbricabili;

RICHIAMATO l'art. 36, comma 2, D.L. n. 223/2006, valevole anche ai fini I.M.U. ai sensi della circolare del M.E.F. del 18/05/2012 n. 3, che prevede che ai fini IRPEF, IVA, imposta di registro ed ICI "un'area è da considerare edificabile 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";

CONSIDERATO che, ai fini di quanto anzidetto, si rende necessario individuare dei parametri di riferimento per le verifiche dei valori da assegnare a tali aree fabbricabili, secondo quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 5 della Legge 504/1992 – come richiamato dal D.L. n. 201/2011, 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";

DATO atto che si ritiene di provvedere all'approvazione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai soli fini del controllo I.M.U. posto che il valore di riferimento è quello di mercato o venale;

CONSIDERATO che la crisi economica attualmente in atto ha portato ad un blocco, se non ad un regresso, del valore economico degli immobili e delle aree fabbricabili e di conseguenza non è possibile rilevare apprezzabili modifiche del valore dei beni citati, come risulta anche dall'allegata stima predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico Comunale;

Visto il D.Lgs. 18/08/00, n. 267;

Visto lo Statuto comunale

SI PROPONE

1. Di determinare, per l'anno 2021, i valori minimi di verifica I.M.U. (Imposta Municipale Unica) per le aree fabbricabili esistenti nel territorio comunale, così come risultano dall'allegato prospetto allegato "A" predisposto dal Responsabile del Settore Tecnico che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, anche tramite la pubblicazione su apposita pagina del sito istituzionale dell'Ente, la conoscenza dei valori minimi di verifica delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.;
3. di comunicare il presente provvedimento ai capigruppo consiliare in elenco, contestualmente all'affissione all'albo, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

COMUNE DI BONAVIGO

Tabella dei valori minimi di verifica delle aree edificabili ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2021

Z.T.O.	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO	VALORE DELL'AREA IN EURO	
			Urbanizzata	Da urbanizzare
A	----	-----	R.D.	R.D.
Ba	----	1,5	77,00	57,00
Bb	----	2,00	85,00	60,00
C1s	----	-----	60,00	-----
C1a	----	1	61,00	-----
C1b	----	1,25	67,00	-----
C1c	----	1,50	84,00	-----
C2a5	0,56	----	50,00	23,50
C2a	1,00	----	61,00	41,50
C2b	1,50	----	84,00	62,00
D1a	----	60%	52,00	-----
D1b	----	60%	93,00	-----
D1/PA	----	60%	52,00	-----
D1/PA12	----	60%	52,00	-----
D2a	----	50%	56,00	40,00
D2b	----	50%	93,00	86,00
D4	----	50%	61,00	45,00
D11=C1c	----	----	63,00	45,00
D11=E	----	----	R.D.	R.D.
E	----	----	R.D.	R.D.
F	----	----	R.D.	R.D.

Note: Z.T.O. = Zona Territoriale Omogenea R.D. = Reddito Dominicale rivalutato
 C1s = limitatamente al lotto destinatario della nuova edificazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
 Geom. Graziano Fusini

IL PRESIDENTE
F.to Ermanno Gobbi

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Bruno Framarin

La presente copia è conforme all'originale ed un esemplare della stessa viene pubblicata all'albo pretorio on-line in data odierna e vi rimarrà per la durata di giorni 15 consecutivi.

BONAVIGO li

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
F.to Dr. Bruno Framarin

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

BONAVIGO li

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
F.to Dr. Bruno Framarin
