



COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DEL TRIBUTO COMUNALE SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) PER L'ANNO 2018.

L'anno 2018 il giorno QUATTRO del mese di DICEMBRE
alle ore 14.30 nella residenza Comunale.

Convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale di questo Comune si è riunita sotto la presidenza del Sindaco signor **Riccardo Poletto** e nelle persone dei signori Assessori:

		PRESENTE
Roberto Campagnolo	Vice Sindaco	<u>Si</u>
Erica Bertoncello	Assessore	<u>Si</u>
Maria Cristina Busnelli	Assessore	<u>Si</u>
Giovanni Battista Cunico	Assessore	<u>Si</u>
Oscar Mazzocchin	Assessore	<u>Si</u>
Chiara Nichele	Assessore	<u>Si</u>
Angelo Vernillo	Assessore	<u>Si</u>

con l'assistenza del Segretario Generale dott. Antonello Accadia

PARERI

AREA - PRIMA RISORSE E SVILUPPO

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma) dott. Francesco Benacchio

data

04 DIC. 2018

SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma) _____

data _____

SEGRETARIO GENERALE

PARERE FAVOREVOLE PER LA LEGITIMITA' AI SENSI ART. 35 - 7° COMMA STATUTO COMUNALE

(Firma) dott. Antonello Accadia

data

4/12/2018

Accertata l'acquisizione dei pareri e riconosciuta legale l'adunanza

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di Stabilità per l'anno 2014) ha istituito, a decorrere dal 01 gennaio 2014, la nuova imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore, l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 31 luglio 2014 è stato approvato il Regolamento comunale delle entrate tributarie in vigore dal 01 gennaio 2014, da ultimo modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 95 in data 21 dicembre 2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 in data 21 dicembre 2017 sono state approvate le aliquote dell'imposta municipale propria IMU in vigore dal 01 gennaio 2018;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 in data 21 dicembre 2017 sono state approvate le aliquote del tributo comunale per i servizi indivisibili TASI in vigore dal 01 gennaio 2018, specificando l'esenzione per le abitazioni principali come previsto dalla legge n. 208 del 2015;
- l'imposta municipale propria è disciplinata dal decreto legge 06 dicembre 2011 n. 201 convertito in legge con modificazioni dall'articolo 1 comma 1 della Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e con riferimento alla base imponibile per le aree edificabili rinvia al decreto legislativo 504 del 1992;
- l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 1992 individua la base imponibile per le aree fabbricabili costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione;
- il tributo comunale per i servizi indivisibili TASI si applica anche alle aree edificabili ed ha la medesima base imponibile prevista per l'IMU;
- l'articolo 83 del Regolamento comunale sulle entrate approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 31 luglio 2014 dispone, al comma 3, che *“la Giunta può determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinguendo le aree destinate ad uso residenziale dalle aree destinate ad uso produttivo”*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 16 marzo 1999 *“Approvazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili e individuazione del valore medio di mercato”*, determina i criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., sia i valori medi in

comune commercio delle aree edificabili ad uso residenziale e ad uso produttivo per gli anni 1993 e successivi;

- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 341 in data 28 novembre 2017 è stato disposto che ai fini IMU si applicano i criteri di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 1999 e sono stati definiti i seguenti valori medi da applicare per l'anno 2017:

ANNO	TIPOLOGIA AREA	VALORE MEDIO (euro / mq.)
2017	Area edificabile con destinazione residenziale	209,00
	Area edificabile con destinazione produttivo - commerciale	122,00
	Area ricadenti all'interno di zone per funzioni pubbliche e di interesse generale	30,00

Ritenuto necessario approvare per l'anno 2018 i valori medi di mercato sui quali calcolare l'imposta municipale propria (IMU) e il tributo comunale per i servizi indivisibili (TASI);

Dato atto che in merito ai valori medi in argomento per l'annualità 2018, il Servizio Tributi ha chiesto una verifica alle Aree Tecniche comunali;

Con nota n. 41446/2018 il Dirigente dell'Area II[^] - Servizio Patrimonio ha riconfermato i valori di riferimento dell'annualità precedente;

Rilevato che il mercato immobiliare per il biennio 2017/2018 rileva una stabilità dei prezzi di compravendita;

Dato atto altresì che:

- il Regolamento comunale sulle entrate approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 31 luglio 2014, all'articolo 83 comma 4 introduce un meccanismo forfettario al fine di consentire ai contribuenti il calcolo in autoliquidazione per i terreni fabbricabili identificati dallo strumento urbanistico generale come "*Aree soggette ad accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa*";
- in base a tale norma per determinare la superficie imponibile si applica alla superficie utile assegnata (Su) all'ambito di accordo un coefficiente moltiplicatore pari a 4 che equivale ad un indice medio di utilizzazione fondiaria pari a mq/mq 0,25. In tal modo si individua un lotto equivalente (*in metri quadrati*) che consente di realizzare la medesima superficie utile assegnata all'ambito prima casa;
- tale superficie dovrà essere moltiplicata per il valore di mercato a metro quadrato determinabile in base ai valori di cui alla presente e secondo i criteri di cui alle citate deliberazioni n. 100 del 1999 e n. 341 del 2017;

Ritenuto di confermare i parametri correttivi, di cui alla delibera di G.C. n. 341/2017, da applicare alle aree cd "*lotti famiglia*" subordinate a stipula di convenzione al fine di tener conto dei vincoli che incidono sul valore venale del cespite;

Tutto ciò premesso e considerato,

Visti gli articoli 48 e 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri ai sensi del decreto legislativo n. 267 del 2000 e dello statuto comunale espressi sul frontespizio del presente atto;

Con voti unanimi e favorevoli espressi dagli aventi diritto nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di riconfermare:

- a) per l'annualità 2018 i seguenti valori medi di mercato delle aree fabbricabili situate nel territorio del Comune di Bassano del Grappa, per la determinazione della base imponibile IMU e applicabili anche al TASI:

ANNO	TIPOLOGIA AREA	VALORE MEDIO (euro / mq.)
2018	Area edificabile con destinazione residenziale	209,00
	Area edificabile con destinazione produttivo - commerciale	122,00
	Area ricadenti all'interno di zone per funzioni pubbliche e di interesse generale	30,00

b) che:

- per le "Aree soggette ad accordo pubblico-privato per aree da destinare a prima casa", la base imponibile ai fini IMU e TASI di questa categoria di cespiti potrà avvenire con applicazione della superficie dimensionata ai sensi dell'articolo 83 comma 4 del vigente Regolamento delle entrate da moltiplicare per un valore determinato ai sensi delle delibere di Giunta Comunale n. 100 del 1999 e dei valori di cui al punto 1) del presente atto;
- per gli ambiti "prima casa" sottoposti a convenzione, che condiziona le libertà di mercato del cespite, il valore suddetto potrà essere ulteriormente ridotto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti:
 - per 0,75 (riduzione del 25%) nel caso la zonizzazione di PI ante variante sia di tipo produttiva;
 - per 0,55 (riduzione del 45%) nel caso la zonizzazione di PI ante variante sia di tipo agricolo;
 - per 0,60 (riduzione del 40%) nel caso la zonizzazione di PI ante variante sia per funzioni pubbliche;

c) con riferimento alle Aree ricadenti all'interno di zone per funzioni pubbliche e di interesse generale, che:

- tale valore rimanga quale parametro medio di riferimento fino all'attribuzione della effettiva destinazione dell'area a seguito approvazione dei singoli progetti di intervento o P.U.A o di accordo pubblico/privato in considerazione alla caratteristica della fungibilità prevista dalle vigenti N.T.O. In tale sede verrà definito lo specifico valore di riferimento per l'area interessata;

- in analogia con le aree fabbricabili residenziali e produttive, il valore medio delle aree per funzioni pubbliche è riferito alla "Zona 2 - Nucleo cittadino" di cui alla delibera di Giunta comunale n. 100/1999. A tale valore si applicano solamente i coefficienti relativi alla microzona di ubicazione e non gli altri parametri di riduzione/maggiorazione previsti dalla medesima deliberazione per le considerazioni sopra esposte. Conseguentemente si ripropone la seguente modulazione da utilizzare come riferimento per la definizione del valore delle singole aree:
 - o Zona 2 - "Cittadina": valore medio di mercato delle aree per funzioni pubbliche;
 - o Zona 1 - "Centro storico": il doppio del valore attribuito alla Zona 2;
 - o Zona 3 - "Immediata periferia": una riduzione del 10% del valore attribuito alla Zona 2;
 - o Zona 4 - "Periferia": una riduzione del 20% del valore attribuito alla Zona 2;
 - o Zona 5 - "Nuclei abitati": una riduzione del 20% del valore attribuito alla Zona 2;
- vanno fatti salvi i casi in cui la zona per funzione pubblica è caratterizzata da specifica e puntuale prescrizione dalle NTO del vigente P.I.. Per tali fattispecie il valore può variare in considerazione di atti di compravendita inerenti l'immobile o altri fattori documentabili che incidono sul valore economico dell'area;

2. di dare atto che:

- i valori di cui ai punti precedenti saranno utilizzati dall'Ufficio Tributi, quali termini di raffronto, per la verifica, ai sensi dell'art. 83 del vigente regolamento sulle entrate, delle dichiarazioni e dei versamenti effettuati dai contribuenti per Imposta municipale propria e Tributo comunale sui servizi indivisibili;
- la presente proposta non comporta onere di spesa.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

[Handwritten Signature]

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten Signature]

Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero _//_ allegati per complessive numero_6_facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.

Bassano del Grappa, 6 dicembre 2018

*Firmato digitalmente dall'incaricato
Ida Canton*