



## 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 2019.

L'anno 2019 il giorno dieci del mese di **dicembre**  
alle ore 16.30 nella residenza Comunale.

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

		<b>PRESENTE</b>
<b>Roberto Marin</b>	<i>Vice Sindaco</i>	<u>SI</u>
<b>Tamara Bizzotto</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Andrea Zonta</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Andrea Viero</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Mariano Scotton</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Mavi Zanata</b>	<i>Assessore</i>	<u>NO</u>
<b>Stefania Amodeo</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>

con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Antonello Accadia

#### PARERI

<b>AREA PRIMA RISORSE E SVILUPPO</b>	
PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000	
Dr. Lucia Cani <u>Lucia Cani</u>	data <u>6/12/2019</u>
<b>SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO</b>	
PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000	
Dr. Lucia Cani <u>Lucia Cani</u>	data <u>6/12/2019</u>
<b>SEGRETARIO GENERALE</b>	
PARERE FAVOREVOLE PER LA LEGITTIMITA' AI SENSI ART. 35 - 7° COMMA STATUTO COMUNALE	
dr. Antonello Accadia <u>Antonello Accadia</u>	data <u>10/12/2019</u>

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. 89 del 20 dicembre 2018 sono state approvate le aliquote dell'imposta municipale propria IMU in vigore dal 01 gennaio 2019;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 20 dicembre 2018 sono state approvate le aliquote del tributo comunale per i servizi indivisibili TASI in vigore dal 01 gennaio 2019, 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. 393 in data 04 dicembre 2018 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 2018:

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

**Ritenuto** necessario approvare per l'anno 2019 i valori medi di mercato sui quali calcolare l'imposta municipale propria (IMU) e il tributo comunale per i servizi indivisibili (TASD);

Con nota n. 90946/2019 il Dirigente dell'Area II<sup>^</sup> - Servizio Patrimonio ha riconfermato i valori di riferimento dell'annualità precedente;

**Rilevato** che il mercato immobiliare per il biennio 2018/2019 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. 393 del 2018;

**Ritenuto** di confermare i parametri correttivi, di cui alla delibera di G.C. n. 393/2018, 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 2019 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.)
2019	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

Stella Pavan

IL SEGRETARIO GENERALE

Alelio

---

*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_//\_ allegato 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, 12 dicembre 2019*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Ida Canton*