

*originale*



# COMUNE DI CONCAMARISE

## Provincia di Verona

**deliberazione n. 8 del 21-02-2022**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>OGGETTO:</b>	<b>Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022</b>
-----------------	---

Il giorno ventuno febbraio duemilaventidue alle ore 17.20 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti Leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

	Presenza
ZULIANI Cristiano	Presente
ZAUPA Antonio	Presente
CORTIANA Giuliana Clementina	Presente

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. DE PASCALI Alessandro.

Il Sig. ZULIANI Cristiano, assunta la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita l'Adunanza a discutere e deliberare sull'OGGETTO SOPRAINDICATO.

**OGGETTO:** Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**Vista** la proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

**Ritenuta** la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

**Visti** gli allegati pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

1. Di approvare integralmente la proposta di deliberazione, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Successivamente la Giunta Comunale, su proposta del Presidente, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

Il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022.

### LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATA** la deliberazione di G.C. n. 6 del 01/02/2021, esecutiva, con la quale si determinava a tutto il 31/12/2021, il valore delle aree edificabili su tutto il territorio comunale ai fini IMU/TASI come segue:

ANNO D' IMPOSTA 2021		
Codice Area	Descrizione	Valori al mq.
Zona B	Residenziale di Completamento	52,00 €
Zona B perequata	Residenziale di Completamento	25,00 €
Zona C1 perequata	Residenziale	25,00 €
Zona C1.S	Residenziale Speciale	25,00 €
Zona C1	Residenziale di Completamento	40,00 €
Zona C1/PAV (strumento attuativo vigente)	Residenziale di Completamento (Lottizzazione residenziale denominata "Giannina")	65,00 €
Zona C1 (con obbligo di strumento attuativo)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo	35,00 €
Zona C2/PAV (strumento attuativo vigente)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo (Lottizzazione residenziale denominata "Concamarise Centro")	69,50 €
Zona C2 (con obbligo di strumento attuativo)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo	25,00 €
Aree di riqualificazione e riconversione (con obbligo di strumento attuativo)	Aree di riqualificazione e riconversione (ex. zona BS-Speciale) - soggetta a strumento attuativo	35,00 €
Aree di riqualificazione e riconversione (strumento attuativo vigente)	Aree di riqualificazione e riconversione (ex. zona BS) - già attuata e collaudata – P.d.R. – “Corte Capitello”	70,00 €
Zone Edificabili con basso indice (Residenziale)	Zone Edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa Residenziale	10,00 €
Zone Edificabili con basso indice (Produttiva)	Zone Edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa a prevalente destinazione Produttiva	15,00 €
Zona D1	Artigianale Industriale e Commerciale di Completamento (Via S.Giovanni, Via Dott. Lotario Finato, Via Fondo)	33,00 €
Zona D1	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Località Cà De Micheli)	65,00 €
Zona D2 (con obbligo di strumento attuativo)	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Via S.Giovanni, Via Dott. Lotario Finato, Via Fondo)	25,00 €
Zona D2 (con obbligo di strumento attuativo)	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Località Cà De Micheli)	28,00 €

**RICORDATO** che:

- con delibera di G.C. n. 10 del 19/02/2007 è stato determinato il prezzo di cessione dei lotti della Lott. di iniziativa comunale denominata “Concamarise Centro” 2 stralcio B, in Euro 69,50;
- con determinazione n. 132 del 14/12/2012 è stata approvata la contabilità finale dell’ultimo stralcio funzionale del P.d.L. di iniziativa comunale denominato “Concamarise Centro – 2° Stralcio B”;

**RICORDATO** altresì che con delibera di C.C. n. 2 del 29/01/2018 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. “Norme per il governo del territorio”;

**SENTITO** l’Ufficio Tecnico Comunale e visto l’andamento del mercato delle aree edificabili in vigore al 1 del mese di gennaio dell’anno in corso, sulla scorta delle disposizioni legislative dettate dall’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita:

*“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, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;*

**RICHIAMATI** gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita L’IMU - imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall’anno 2012 in tutti i comuni del territorio nazionale;

**VISTO** l’art. 1, cc. 738-783, L. 27 dicembre 2019, n. 160 che disciplina l’imposta municipale propria (IMU), già istituita insieme alla TASI (*per la componente riferita ai servizi*) e alla TARI (*per la componente riferita al servizio rifiuti*) come componente patrimoniale dell’Imposta Unica Comunale (IUC) dalla legge di stabilità 2014 (Legge n. 147/2013), commi da 639 a 731 dell’articolo unico;

**RICHIAMATO** l’art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio anno 2020) che dispone “A decorrere dall’anno 2020, l’imposta unica comunale di cui all’articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative

alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783;

**TENUTO CONTO** che ai sensi dell'art. 1, comma 740, della Legge n. 160/2019, il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che al successivo comma 741, lett. d) viene sancito che per:

*“**area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;*

**EVIDENZIATO** che ai sensi dell'art. 1, comma 746, della L. n. 160/2019 il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno, 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

**RILEVATO** che, sono esenti ai sensi dell'art. 1, c. 758, Legge n. 160/2019 i terreni agricoli:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D.Lgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'”Allegato A” annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;

d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993;

**RICHIAMATO** l'art. 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 04/08/2006, n. 248 secondo cui un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'azione di strumenti attuativi del medesimo;

**CONSIDERATO** che il D.Lgs. 446/1997 attribuiva ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare la facoltà di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

**RITENUTO** di mantenere anche per l'anno 2022 i valori delle aree fabbricabili, determinati per l'anno 2021 ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria (I.M.U.), in linea con le Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) previste dal Primo Piano degli Interventi approvato C.C. n. 2 del 29/01/2018, rettificando solo il valore indicato per la zona "D1 - Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Località Cà De Micheli)" in relazione a valori simili di territori limitrofi per omogeneità;

**EVIDENZIATO** che i suddetti valori saranno assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale propria (IMU);

**TENUTO CONTO** che con Circolare del Ministero dell'Interno n. 97 del 22/12/2021 e successivo Decreto del 24/12/2021 è stato differito al 31 marzo 2022 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli Enti Locali;

**RICHIAMATO** il vigente Statuto comunale;

**RICHIAMATO** il Testo Unico degli Enti Locali contenuto nel D.Lgs. 267/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000,

### DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI RICONFERMARE** il prezzo massimo di cessione delle aree relative al 2° stralcio B del P.d.L. di iniziativa comunale denominato "Concamarise Centro", determinato con delibera di G.C. n. 10 del 19/02/2007, in Euro 69,50;
3. **DI DETERMINARE** per l'anno 2022, il valore a mq. delle aree edificabili ai fini dei controlli IMU, in linea con le Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) individuate dal Primo Piano degli Interventi approvato C.C. n. 2 del 29/01/2018, come da prospetto di seguito riportato:

ANNO D' IMPOSTA 2022		
Codice Area	Descrizione	Valori al mq.
Zona B	Residenziale di Completamento	52,00 €
Zona B perequata	Residenziale di Completamento	25,00 €
Zona C1 perequata	Residenziale	25,00 €
Zona C1.S	Residenziale Speciale	25,00 €
Zona C1	Residenziale di Completamento	40,00 €
Zona C1/PAV (strumento attuativo vigente)	Residenziale di Completamento (Lottizzazione residenziale denominata "Giannina")	65,00 €
Zona C1 (con obbligo di strumento attuativo)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo	35,00 €
Zona C2/PAV (strumento attuativo vigente)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo (Lottizzazione residenziale denominata "Concamarise Centro")	69,50 €
Zona C2 (con obbligo di strumento attuativo)	Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo	25,00 €
Aree di riqualificazione e riconversione (con obbligo di strumento attuativo)	Aree di riqualificazione e riconversione (ex. zona BS-Speciale) - soggetta a strumento attuativo	35,00 €
Aree di riqualificazione e riconversione (strumento attuativo vigente)	Aree di riqualificazione e riconversione (ex. zona BS) - già attuata e collaudata – P.d.R. – “Corte Capitello”	70,00 €
Zone Edificabili con basso indice (Residenziale)	Zone Edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa Residenziale	10,00 €
Zone Edificabili con basso indice (Produttiva)	Zone Edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa a prevalente destinazione Produttiva	15,00 €
Zona D1	Artigianale Industriale e Commerciale di Completamento (Via S.Giovanni, Via Dott. Lotario Finato, Via Fondo)	33,00 €
Zona D1	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Località Cà De Micheli)	60,00 €
Zona D2 (con obbligo di strumento attuativo)	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Via S.Giovanni, Via Dott. Lotario Finato, Via Fondo)	25,00 €

Zona D2 (con obbligo di strumento attuativo)	Artigianale Industriale e Commerciale di Espansione (Località Cà De Micheli)	28,00 €
---	---	---------

4. **DI EVIDENZIARE** che:

- la quantificazione dei valori delle aree edificabili si rende opportuna e necessaria per fornire un parametro di riferimento ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'IMU, specificando che si tratta di valori esclusivamente indicativi finalizzati a ridurre l'insorgenza di contenziosi;
- i valori riportati nella tabella sopra riportata, non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del Comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato qualora emergano fatti o elementi che possano condurre alla determinazione di una base imponibile superiore;
- i valori hanno vigenza dal 1° gennaio 2022 nonché per le annualità successive fintantoché non si renda necessaria una nuova revisione e/o aggiornamento;

5. **DI DESIGNARE** Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti degli artt. 4 e 5 della Legge n. 241/90, il Rag. Maurizio Mantovani, Responsabile dell'Area Amministrativa e Contabile dell'Ente;

6. **DI PRECISARE** che il presente provvedimento, preliminare all'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024, sarà allegato allo stesso ai sensi dell'art. 172 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i;

7. **DI DISPORRE** la pubblicazione della presente deliberazione per 15 giorni consecutivi.



PARERI PREVENTIVI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000 SULLA  
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI C.C. AVENTE PER OGGETTO

**Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022**

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA: Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile del servizio esprime parere tecnico Favorevole, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e interrogazioni.

Concamarise, li 21-02-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ZULIANI Cristiano

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE: Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile di Ragioneria esprime parere contabile Favorevole, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e interrogazioni.

Concamarise, li 21-02-2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Mantovani Maurizio

**OGGETTO: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022**

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
ZULIANI Cristiano

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. DE PASCALI Alessandro

---

N° 125 Reg. Pubbl. del 02-03-2022

Copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi da oggi.

Concamarise, li 02-03-2022

IL RESP. SETTORE AMM.VO  
Mantovani Maurizio

---

La presente deliberazione **È DIVENUTA ESECUTIVA IL** \_\_\_\_\_ dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n . 267/2000.

Concamarise, li \_\_\_\_\_

IL RESP. SETTORE AMM.VO  
Mantovani Maurizio