



COMUNE DI CONCAMARISE

Provincia di Verona

deliberazione n. 64 del 20 novembre 2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2024

Il giorno venti novembre duemilaventitre alle ore 19.00 in modalità telematica con lo strumento della videoconferenza, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno.

All'appello risultano a video:

			presenti	assenti
1	ZULIANI Cristiano	Sindaco-Presidente	X	
2	ZAUPA Antonio	Vice-Sindaco	X (*)	
3	CORTIANA Giuliana Clementina	Assessore	X (*)	
			3	0

(*) in collegamento a distanza in modalità videoconferenza, con presenza accertata in audio ed a video.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale De Pascali Alessandro.

Il Sindaco 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 2024.

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 dai partecipanti presenti in aula e per appello nominale dai partecipanti in videoconferenza;

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 dai partecipanti presenti in aula e per appello nominale dai partecipanti in videoconferenza

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 2024.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la deliberazione di G.C. n. 10 del 10/03/2023, esecutiva, con la quale si determinava a tutto il 31/12/2023, il valore delle aree edificabili su tutto il territorio comunale ai fini IMU/TASI come segue:

ANNO D'IMPOSTA 2023		
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 €

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 inusucapibile;
- 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 2024 i valori delle aree fabbricabili, determinati per l'anno 2022 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);

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 2024, 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 2024		
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 2024 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 2024/2026, 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 E 147 BIS COMMA 1 DEL D.LGS. N. 267/2000 SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G.C. AVENTE PER OGGETTO

Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2024

PARERE SULLA REGOLARITA` TECNICA: Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile del servizio esprime parere tecnico **FAVOREVOLE**, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

Concamarise, lì 20/11/2023



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Antonio Sghinolfi

PARERE SULLA REGOLARITA` CONTABILE: Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile di Ragioneria esprime parere contabile **FAVOREVOLE**, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

Concamarise, lì 20/11/2023



IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Maurizio Mantovani

OGGETTO: Determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2024

Letto e sottoscritto.

IL Sindaco
Zuliani Cristiano



IL SEGRETARIO COMUNALE
De Pascali Alessandro



N° 447 Reg. Pubbl. del - 5 DIC. 2023

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

Concamarise, li - 5 DIC. 2023



IL RESP. SETTORE AMM.VO
Mantovani Rag. 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