



Città di Villorba

Provincia di TREVISO

Deliberazione numero: **24**

In data: **16/02/2015**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO PER GLI ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA - ANNO 2015

L'anno **duemilaquindici** in questo giorno **sedici** del mese di **Febbraio**, alle ore 14.30, nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Eseguito l'appello risultano presenti:

Componente	Presente
SERENA MARCO	AG
BONAN GIACINTO	SI
BARBON EGIDIO	SI
BARBISAN SILVIA	AG
SOLIGO FRANCESCO	SI
ROSSO ELEONORA	SI

Totale Presenti: 4 Totale assenti : 2

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, SESSA CARLO.

Il Vice Sindaco, BONAN GIACINTO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO PER GLI ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA - ANNO 2015

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'art. 4 del "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria - IMU.", approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 28/3/2012 prevede che periodicamente la Giunta determini "per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune", "al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti";

DATO ATTO del perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, che non permette di prevedere una significativa ripresa dell'attività per l'anno 2015;

ANALIZZATI:

- > i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU individuati con le deliberazioni della Giunta comunale n. 122 del 23.09.2013 e n. 149 del 25.09.2013;
- > i valori riportati in atti negoziali reperiti dal servizio tributi ovvero in perizie di stima asseverate e giurate, acquisite agli atti d'ufficio;
- > i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e in perequazione da sostenere per l'edificazione nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo;

CONSIDERATO che:

- > i valori individuati con i richiamati atti di Consiglio e Giunta Comunale per le aree a intervento diretto risultano avvicinarsi ai valori riportati in atti negoziali;
- > i valori minimi indicati in perizie di stima asseverate, acquisite con riferimento ad alcune aree inserite nelle schede normative, risultano invece notevolmente inferiori rispetto a quelli individuati;

in effetti,

- > nell'attuale situazione del mercato edilizio, le maggiori difficoltà si riscontrano nelle aree che prevedono la realizzazione di grosse volumetrie subordinata all'approvazione di strumenti attuativi e all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e in perequazione, in quanto l'incidenza dei costi per opere di urbanizzazione e in perequazione a carico delle imprese o ditte lottizzanti, la sofferente situazione di liquidità che caratterizza il mercato finanziario e l'eccedenza di offerta rispetto alla domanda di immobili determinano una quasi totale paralisi nella realizzazione di nuove lottizzazioni;

RITENUTO, alla luce delle predette considerazioni, di dover aggiornare i valori di riferimento delle aree edificabili, con particolare attenzione alle zone di espansione a destinazione residenziale per le quali lo strumento urbanistico prevede l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo;

VISTA la propria deliberazione n.15/2015 con la quale è stato approvato il PEG per l'anno corrente;

VISTO che tra gli obiettivi assegnati al Settore III – Servizio Tributi, è prevista l'attività di controllo, aggiornamento e recupero di base imponibile con riferimento ad I.C.I. - IMU per le annualità 2015 e precedenti;

RICHIAMATI:

l'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504/92 che definisce: “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 ...”;

l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/92 che stabilisce che “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”;

l'art. 13, commi 2 e 3, del D.lgs. n. 201/2011 che conferma la succitata disciplina in materia di ICI anche ai fini dell'applicazione dell'IMU;

le deliberazioni di Consiglio comunale n. 36 del 17/06/2014 e n. 37 del 18/06/2014, con le quali è stato definitivamente approvato il Piano degli Interventi;

l'art. 36, comma 2, del DL n. 223/2006, convertito con modificazioni in L.n. 248/2006, che ha definitivamente sancito che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile 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”*;

VISTA la relazione e le tabelle riepilogative dei valori di riferimento predisposte dal settore assetto ed utilizzo del territorio, allegate alla presente deliberazione;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione formulate dai competenti responsabili dei settori interessati ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Tutto ciò premesso, visto e considerato,

Con voti favorevoli e unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di aggiornare ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria per l'anno 2015, i valori di riferimento delle aree edificabili previste dalle precedenti delibere di Giunta Comunale n. 122 del 23.09.2013 e n. 149 del 25.11.2013;
2. di approvare l'allegata relazione e le relative tabelle, che rappresentano il valore di riferimento delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria per tutto l'anno 2015;
3. di stabilire che i valori indicati nella relazione allegata e nelle relative tabelle costituiscono un mero riferimento per l'ufficio allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità o meno di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente e non possono in alcun modo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile dell'imposta, essendo necessari, nell'attività di accertamento, la verifica, per ogni singola area, della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato, della presenza o meno di particolari vincoli e di ogni altra peculiarità dell'area che possa oggettivamente rappresentare elemento di deprezzamento od incremento del valore;

4. di dare atto che relativamente alle aree non esaminate nell'allegata relazione la valutazione dovrà essere effettuata di volta in volta, tenendo conto degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso previsti dallo strumento urbanistico.
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Valore aree fabbricabili – 2015

Gli elementi che condizionano il valore venale in comune commercio delle aree edificabili sono essenzialmente:

1. la destinazione urbanistica (così come risulta dallo strumento urbanistico);
2. la posizione geografica all'interno del territorio comunale;
3. l'indice di edificabilità "If".

Vengono innanzitutto valutate le zone a destinazione residenziale.

Per questa destinazione urbanistica, risultano maggiormente appetibili le aree situate nella parte SUD-OVEST del territorio comunale. Il territorio viene suddiviso pertanto in 2 aree:

- area 1: corrispondente alla frazione di Fontane situata a sud di via Torricelli e di via XXV aprile, più la località di Carità di Lancenigo;
- area 2: corrispondente al resto del territorio comunale, ovvero Villorba capoluogo, Catena, Lancenigo (esclusa carità), Fontane limitatamente alla parte a nord di via Torricelli e di via XXV aprile.

Tenuto conto che il parametro comunemente utilizzato per attribuire il valore di un'area edificabile a destinazione residenziale è il metro cubo edificabile, si stabiliscono i seguenti valori base di riferimento per le zone a intervento diretto (A, B, C1, ER):

Area 1 = 140,00 €/mc

Area 2 = 125,00 €/mc

Tali valori base vengono corretti in funzione dell'indice di edificabilità If come schematizzato nella seguente tabella:

TABELLA 1: ZONE RESIDENZIALI A INTERVENTO DIRETTO (A, B, C1, ER)

<i>If</i> (mc/mq)	<i>Correttivo</i> %	<i>area 1</i> (€/mc)	<i>area 2</i> (€/mc)
$If \geq 2,0$	-20%	112,00	100,00
$1,75 \leq If < 2,00$	-15%	119,00	106,25
$1,5 \leq If < 1,75$	-10%	126,00	112,50
$1,25 \leq If < 1,5$	-5%	133,00	118,75
$1,0 \leq If < 1,25$	base	140,00	125,00
$0,75 \leq If < 1,0$	+5%	147,00	131,25
$0,5 < If \leq 0,75$	+10%	154,00	137,50
$If \leq 0,5$	+15%	161,00	143,75

Tali valori sono applicabili anche nelle zone EA, EN, Vp con riferimento alla volumetria edificabile.

Di seguito vengono analizzati i valori relativamente alle zone C1-P, C2, C2-S e a quelle produttive e terziarie

* * *

Nelle zone **C1-P** l'edificazione è subordinata alla presentazione di un Piano Guida per la realizzazione delle opere di perequazione; in alcune di queste aree le opere perequative sono già puntualmente indicate dallo strumento urbanistico.

Rispetto alle altre aree a intervento diretto, il valore di mercato è inferiore in quanto si deve tenere conto degli oneri perequativi: **la riduzione è stimabile nell'ordine del 20% rispetto ai valori della tabella 1.**

* * *

Nelle zone **C2-S** l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici, nonché delle opere perequative.

Il valore dell'area edificabile è calcolato quindi a partire dai valori della tabella 1, detraendo i costi sostenuti per l'urbanizzazione e per il carico perequativo.

Per ciascuna scheda è stato considerato lo schema progettuale previsto dal P.I. dal quale sono state ricavate le rispettive superfici fondiari e di conseguenza l'indice fondiario; sono state ricavate inoltre le superfici a standard e quelle destinate alle infrastrutture.

Sulla base di recenti computi metrici allegati a piani urbanistici attuativi e a opere pubbliche, è stato stimato il valore a mq delle diverse opere di urbanizzazione (strade e marciapiedi con sottoservizi, aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, aree a verde secondario) comprensive di spese tecniche, iva e oneri finanziari. Tale valore è stato moltiplicato per le superfici a standard previste dalle singole schede progettuali ed è stato aggiunto il valore delle eventuali aree da monetizzare e quello delle opere perequative da realizzare, ottenendo una stima dei costi globali.

La differenza tra il valore finale complessivo di tutti i lotti edificabili e le spese sostenute per l'urbanizzazione restituisce il valore di mercato dell'area edificabile, come dalla seguente tabella:

TABELLA 2: AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE DI TIPO C2-S

Scheda	Ubicazione		Valore finale al metro quadrato (St di area edificabile) €/mq	Valore finale al metro cubo edificabile €/mc
A	Venturati	via Campagnola	39,08	71,06
B	Villorba	via Caseggiato	29,70	50,24
D	Castrette	via Donizzetti	39,51	54,14
E-a	Castrette	via Centa	49,60	72,94
E-b	Castrette	vic. Verdi	45,89	67,49
F-a	Catena	via Talpon	45,81	84,37
F-b	Catena	via Talpon	38,51	70,93
G-a	Fontane	via Cavini	90,57	105,30
G-b	Fontane	via Canova	79,05	91,92
H-a	Fontane	via Trieste	62,16	72,28
H-b	Fontane	via Trieste	65,18	75,79
H-c	Fontane	via bgt Julia	80,13	104,06
I-a	Fontane	via Giavera	56,35	58,21
I-b	Fontane	via Silvello	61,38	77,99
I-c	Fontane	via Giavera	55,71	70,78
I-e	Fontane	via Fosse	56,15	58,01
N	Fontane	via Fontane	35,97	60,96
O	Fontane-Carità	via Marconi	37,88	59,18
Q	Fontane	via Isonzo	59,33	68,99
S-a	Villorba	via Minatole	62,56	85,13
S-b	Villorba	via Minatole	48,23	66,34
S-c	Villorba	via Minatole	51,73	71,15
U	Lancenigo-Carità	via Marconi	94,80	85,81
V-a	Castrette	via Postioma	76,14	92,06
V-b	Castrette	via Postioma	33,42	51,98
Z	Catena	via Marconi	29,75	55,10

Per maggiore chiarezza, il valore è stato espresso sia in termini di metro cubo edificabile associato all'intera superficie territoriale, sia in termini di metro quadrato riferito sempre all'intera superficie territoriale.

La tabella contenente i conteggi completi è depositata agli atti.

È utile specificare che, una volta collaudato il piano di lottizzazione, il valore dei singoli lotti edificabili sarà assimilato a quello delle zone a intervento diretto, rapportato alla densità fondiaria.

* * *

Nelle zone **C2** l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; sono altresì soggette all'atterraggio del credito edilizio nella misura del 25% della volumetria complessiva.

Come per le precedenti zone C2-S, il valore dell'area edificabile è calcolato a partire dal presunto valore di mercato del lotto edificabile una volta urbanizzato, detraendo i costi sostenuti per l'urbanizzazione e per il carico perequativo: in questo caso il carico perequativo è dato dal valore del credito che è necessario acquistare per ottenere la disponibilità dell'intera volumetria edificabile.

Nel caso delle zone C2, il P.I. non ha previsto schemi progettuali, pertanto le superfici destinate alle infrastrutture sono state stimate in percentuale rispetto alla superficie territoriale (20%) e quelle fondiarie per differenza tra il restante 80% di St e le superfici a standard, queste ultime quantificate in mq/ab secondo le disposizioni del P.I.

L'indice fondiario risulta il medesimo (1,43 mc/mq) per tutte le aree e pertanto il valore finale del lotto urbanizzato sconta un deprezzamento del 5% rispetto ai valori base.

Il valore del credito è stato stimato, a metro cubo, nel 50% del valore finale del lotto urbanizzato e quindi, poiché la volumetria soggetta a credito è pari al 25% del totale, il valore del credito ammonta al 12,5% del valore complessivo dei lotti urbanizzati.

Effettuato quindi il calcolo dei costi e tenuto conto del credito, i valori risultanti sono:

Area 1 = 85,04 €/mc

Area 2 = 72,57 €/mc

Poiché tutte le zone C2 hanno indice territoriale pari a 1,0 mc/mq, tali valori sono i medesimi espressi sia in termini di metro cubo edificabile associato all'intera superficie territoriale, sia in termini di metro quadrato riferito sempre all'intera superficie territoriale.

È utile specificare che, una volta collaudato il piano di lottizzazione, il valore dei singoli lotti edificabili sarà assimilato a quello delle zone a intervento diretto, rapportato alla densità fondiaria.

* * *

Le aree **D1** hanno destinazione di tipo misto con funzioni produttive, terziarie o assimilate e di servizio, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive di tipo artigianale e industriale, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Il mercato di queste aree è soggetto a notevoli fluttuazioni a seconda della collocazione. L'abbondanza di fabbricati produttivi inutilizzati rende di scarso interesse le operazioni immobiliari di tipo speculativo, in particolare per le aree collocate in posizioni non strategiche, mentre le aree fronteggianti le principali vie di comunicazione diventano appetibili per le destinazioni commerciali.

Si propone per l'anno 2015 il valore di riferimento di **100,00 €/mq**.

* * *

Nelle aree **D2**, destinate a insediamenti di tipo terziario o assimilato e di servizio, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli standard, in questo caso, incidono per il 100% della Slp, oltre alla eventuale viabilità.

Tenuto conto dei costi per l'urbanizzazione, si propone per l'anno 2015 il valore di riferimento di **70,00 €/mq**.

Per tutte le altre aree la valutazione dovrà essere effettuata di volta in volta, tenendo conto degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso previsti dallo strumento urbanistico.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2015 / 74**

Ufficio Proponente: **Servizio Urbanistica**

Oggetto: **APPROVAZIONE LINEE DI INDIRIZZO PER GLI ACCERTAMENTI RELATIVI ALL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA - ANNO 2015**

Visto tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/02/2015

Il Responsabile di Settore
Stefano Anzanello

Visto contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/02/2015

Responsabile del Servizio Finanziario
Antonella Martini

Il presente verbale di deliberazione numero 24 in data 16/02/2015 viene letto e sottoscritto come segue:

IL VICE SINDACO
f. to **BONAN GIACINTO**

IL SEGRETARIO GENERALE
f. to **SESSA CARLO**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente delibera viene pubblicata all'albo on-line il **23/02/2015** ove rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

TRASMISSIONE

la presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione all'albo on-line, viene trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PRIMO
f.to Dott. CORBOLANTE FABIO

ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ decorsi
10 giorni dalla data di pubblicazione.
Lì,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PRIMO
f.to Dott. CORBOLANTE FABIO

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Villorba lì, _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO
