



COMUNE DI CAMPOSAMPIERO PROVINCIA DI PADOVA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: PRESA D'ATTO DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELLA FEDERAZIONE DEI COMUNI DEL CAMPOSAMPIERENSE N. 50 DEL 13.05.2019: CONFERMA VALORI INDICATIVI AI FINI IMU E PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **diciassette** del mese di **maggio** alle ore **13:00** nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione del presente oggetto risultano

MACCARRONE KATIA	Sindaco	P
MARZARO ATTILIO	Vice Sindaco	P
MASETTO LUCA	Assessore	A
GUIN ROSELLA	Assessore	P
BAGGIO LUCA	Assessore	P
GONZO CARLO	Assessore	P

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Sig. PERARO PAOLA

MACCARRONE KATIA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a discutere sull'oggetto sopraindicato.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
F.to MACCARRONE KATIA

Il Segretario Generale
F.to PERARO PAOLA

N. 567 Reg. Pubblicaz. del 21-05-2019 PUBBLICAZIONE (art. 124, comma 1, Testo Unico – D.lgs. 267/2000) La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo On Line per 15 giorni consecutivi	ESECUTIVITA' (art. 134, comma 3, Testo Unico – D.lgs. 267/2000) La presente deliberazione diviene esecutiva decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione.
--	---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Camposampiero _____

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- i Comuni del Camposampierese hanno ritenuto opportuno provvedere alla sottoscrizione di un apposito accordo, ex art. 15 della L. 241/1990, sottoscritto in data 21.12.2016, con il quale è stato dato mandato all'Ufficio di Piano della Federazione, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 5,4 e 8 della Convenzione di costituzione dello stesso Ufficio, approvata con deliberazione di Consiglio della Federazione n. 9/2016, di provvedere all'affidamento di uno specifico incarico professionale esterno finalizzato alla determinazione in maniera omogenea dei valori immobiliari di tutto il territorio del Camposampierese;
- con successiva determinazione del Responsabile dell'Ufficio di Piano in data 11.05.2017, n. 188 reg. Gen., in seguito esperimento di apposita procedura negoziata di cui all'art. 36, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 50/2016, la Federazione ha provveduto all'aggiudicazione del suddetto incarico alla società Smart Land s.r.l, di Mestre – Venezia, rappresentata dalla Dr.ssa Antonella Faggiani, professore di estimo e valutazione economica dei progetti, presso l'Università IUAV di Venezia, a cui ha fatto seguito la sottoscrizione del relativo disciplinare di incarico in data 9/8/2017;
- in conformità alle disposizioni del disciplinare sottoscritto con la Federazione, il professionista incaricato ha dato corso alle operazioni di analisi dei valori immobiliari, prevedendo alla condivisione della metodologia operativa con gli operatori del settore presenti nel territorio (agenzie immobiliari, imprese di costruzione, tecnici professionisti), convocando a tal scopo appositi tavoli di lavoro, nonché ha tenuto diversi incontri con i responsabili degli uffici tecnici e con le Amministrazioni degli undici comuni del camposampierese, al fine di provvedere sia all'analisi dei contenuti degli strumenti urbanistici comunali che rilevano ai fini della valutazione delle capacità edificatorie, sia al fine di prevedere la condivisione della metodologia di lavoro con le stesse Amministrazioni;
- tale attività per il Comune di Camposampiero si è conclusa con la redazione dell'elaborato che il professionista ha consegnato alla Federazione dei Comuni del Camposampierese in data 08.05.2019, ed acquisito agli atti della stessa al prot. n. 7417;

Visto che:

- l'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/2001, come introdotto dall'art. 17, comma 1, lett. g) della Legge 164/2014, dispone che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione, tra l'altro, "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche";
- il successivo comma 5 dell'art. 16 del DPR 380/2001 stabilisce che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale;
- alla data odierna la Regione Veneto non ha ancora provveduto a disciplinare quanto sopra previsto in merito alla determinazione del contributo straordinario;
- nelle more delle determinazioni regionali, rimane pertanto in capo ai Comuni l'obbligo di provvedere, in via provvisoria, alla determinazione del contributo straordinario in questione;

Richiamati i seguenti provvedimenti:

- deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 09.03.2016 avente ad oggetto “*Art. 16, c. 4, lett. D.ter del DPR 380/2001 – Disciplina provvisoria del contributo straordinario nelle more delle determinazioni regionali*”;
- deliberazione di Giunta comunale n. 13 del 10.02.2016 avente ad oggetto “*Determinazione valori indicativi ai fini IMU delle aree edificabili anno 2016*”;

Dato atto che la Giunta della Federazione dei Comuni del Camposampierese in data 13.05.2019 con deliberazione n. 50 ha preso atto dell’avvenuto espletamento dell’incarico di “*Determinazione, in maniera omogenea, dei valori immobiliari di tutto il territorio del Camposampierese*” di cui all’accordo sottoscritto tra gli 11 Comuni del Camposampierese e la Federazione stessa;

Precisato che con la sopra citata deliberazione di C.C. n. 11/2016, l’Amministrazione Comunale, nella prima fase di applicazione del contributo straordinario e nelle more delle determinazioni regionali, ha ritenuto che il valore di post-trasformazione delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell’intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell’entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti, dando atto che è comunque riconosciuta facoltà del soggetto privato di presentare perizia di stima redatta dall’UTE;

Visto l’elaborato della dott.ssa Antonella Faggiani, acquisito agli atti del Comune al prot. n. 11574 del 08.05.2019 (recepito dalla Federazione dei Comuni del Camposampierese con la deliberazione n. 50 del 13.05.2019) e allegato al presente provvedimento come da **Allegato sub A**, nel quale a pag. 112 vengono riportati i valori di mercato unitari;

Dato atto che per una maggiore chiarezza di lettura dei valori nell’elaborato la dott.ssa Faggiani ha esposto nel documento medesimo le seguenti precisazioni:

1. *“per le Z.T.O. A e B non sono stati determinati valori unitari in quanto la probabilità che tali zone siano coinvolte da una variante urbanistica è molto modesta e, comunque l’impiego di un valore tabellare apparirebbe poco appropriato per la specificità della collocazione. Al contrario se l’area fosse edificata sarebbe necessario una valutazione puntuale;*
2. *poiché il valore di mercato di un cespite è un dato economico esito di un’attività di valutazione, sono accettabili valori relativi ad un’alea stimabile tra -/+10%;*
3. *i valori non vengono graduati in quanto si riferiscono allo strumento urbanistico approvato;*
4. *i valori stimati sono riferiti alla data del 30.09.2018”;*

Rilevato altresì che si rende necessario mantenere l’attuale graduazione dei valori indicativi ai fini IMU dal momento che, come chiarito dalla giurisprudenza, un’area non immediatamente edificabile non potrà che avere un valore differente (verosimilmente minore) da quello riferibile ad un’area già inserita in un piano di lottizzazione (a dimostrazione che lo *ius aedificandi* e lo *ius valutandi* poggiano su differenti presupposti), per cui “il valore venale in comune commercio deve tenere conto della effettiva e prossima utilizzabilità a scopo edificatorio del suolo” (vedi, ex plurimis, Cass. , Sez. Trib., sentenze: 1861/2008; 19515/2003) e che “la potenzialità edificatoria di un’area se prevista da strumenti urbanistici ancora *in itinere* o ancora inattuati, costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore del terreno”;

Puntualizzato, pertanto, quanto già riportato agli atti secondo cui:

- ai fini dell’applicazione del contributo straordinario,
 1. nelle more delle determinazioni regionali, il valore di post-trasformazione delle aree sia pari al valore delle aree edificabili determinato ai fini IMU riferito alla scansione temporale dell’intervenuta approvazione della variante, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell’entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti, precisando

che è comunque riconosciuta facoltà del soggetto privato di presentare perizia di stima redatta dall'UTE;

- ai fini dell'applicazione dell'IMU,

1. l'orientamento giurisprudenziale ha chiarito che la determinazione dei valori delle aree edificabili deliberati dai Comuni è assimilato agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzioni dedotte dai dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione ed utilizzabili, analogamente al c.s. detto redditometro (Cass. Sentenza n. 12522 del 21.03.2013, Cass. Sentenza n. 2338 del 31.01.2013, Cass. Sentenza n. 15461 del 30.06.2010, Cass. Sentenza n. 16700/2007);
2. la finalità della norma è pertanto quella di definire, unicamente ai fini accertativi, valori minimi di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, fermo restando che il valore che il contribuente è tenuto a dichiarare, come base imponibile, è quello venale in comune commercio e che pertanto nel momento in cui il contribuente disponga di atti che esplicitino il valore di una determinata area, tale importo rappresenterà il valore di mercato e costituirà quindi la base imponibile per l'accertamento;
3. i valori deliberati dal Comune assumo valore di presunzione semplici sostanzialmente assimilabili agli "studi di settore" e che pertanto non sono vincolanti ai fini fiscali;

Rilevato che i valori indicativi ai fini IMU di cui alla deliberazione di G.C. n. 13 del 10.02.2016 sono in linea con i valori risultanti dallo studio effettuato dalla dott.ssa Antonella Faggiani, con sola eccezione riferita ai valori artigianali e commerciali dell'A.T.O. R.2.5. – Rustega, per i quali risulta opportuno differenziarli maggiormente rispetto all'A.T.O. R.3.1 Polo Produttivo, riportando pertanto i valori parzialmente rideterminati riferiti all'A.T.O. R.2.5. – Rustega, come da tabelle **Allegato sub B** al presente provvedimento e relative note;

Visti ed acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei competenti Responsabili di Settore, ai sensi dall'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000;

Con l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi per alzata di mano ai sensi della vigente normativa;

DELIBERA

1. di considerare le premesse parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
2. di prendere atto della deliberazione di Giunta della Federazione dei Comuni del Camposampierese n. 50 del 13.05.2019 avente ad oggetto "*Presa d'atto dell'avvenuto espletamento dell'incarico di determinazione, in maniera omogenea, dei valori immobiliari di tutto il territorio del Camposampierese di cui all'accordo sottoscritto tra gli 11 Comuni del Camposampierese e la Federazione in data 21.12.2016*" ed in modo particolare del contenuto dell'elaborato redatto dalla dott.ssa Antonella Faggiani, acquisito agli atti del Comune al prot. n. 11574 del 08.05.2019 (recepito dalla Federazione dei Comuni del Camposampierese con la suddetta deliberazione), allegato al presente provvedimento **Allegato sub A**, nel quale a pag. 112 vengono riportati i valori di mercato unitari;
3. di precisare che i valori indicativi ai fini IMU di cui alla deliberazione di G.C. n. 13 del 10.02.2016 sono in linea con i valori risultanti dallo studio effettuato dalla dott.ssa Antonella Faggiani ad eccezione dei valori artigianali e commerciali dell'A.T.O. R.2.5. Rustega per i quali risulta opportuno differenziarli maggiormente rispetto all'A.T.O. R.3.1 Polo Produttivo;

4. di mantenere l'attuale graduazione dei valori di riferimento ai fini IMU in relazione alla minore o maggiore attualità della edificabilità dei terreni durante l'avanzamento dello strumento urbanistico;
5. di approvare pertanto, a tutti gli effetti, **l'Allegato sub B**, confermando sulla base del sopracitato studio, anche per l'anno 2019, i valori indicativi ai fini IMU – comprensivi dell'aggiornamento di cui al precedente punto 3) e di precisare che tali valori non hanno natura imperativa e valgono esclusivamente come supporto nell'adempimento dell'obbligazione tributaria, svolgendo la stessa funzione del c.d. redditometro; ne consegue pertanto che in presenza di perizie di stima adeguatamente motivate ovvero di atti idonei al trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'area fabbricabile, l'indicazione dei valori di riferimento non limita il potere di accertamento dell'Ente il quale può procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata sulla base dei nuovi elementi desunti dai suddetti atti;
6. di precisare che ai fini dell'applicazione del contributo straordinario continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 09.03.2016, di cui appare oltremodo chiarita e ricompresa la metodologia di calcolo;
7. di dichiarare, con separata votazione che riporta il medesimo esito, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. – D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to Rossetto Danilo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to SIMONETTO MIRKA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Il Responsabile del Servizio
F.to SIMONETTO MIRKA