



COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

Tel 041/486788
Fax 041/487379

Piazza XXV Aprile n.2 – 30036 Santa Maria di Sala (VE)

P.IVA 00625620273

ORIGINALE

Deliberazione N. 34
in data 14-04-2025

COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
- CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA -

**Verbale di Deliberazione del Commissario Straordinario
con i poteri della Giunta Comunale**

Oggetto:	DELIBERA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DALL'ANNO 2025 E DELLE LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DELLE STESSE
-----------------	--

L'anno duemilaventicinque, addì quattordici del mese di aprile alle ore 11:30 nella Residenza Municipale, è presente la Dott.ssa Paola De Palma, Commissario Straordinario nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 15/01/2025, con la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott. Longo Silvano, che assume la deliberazione di seguito riportata.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- Che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27.12.2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- Che il citato art. 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" IMU;
- Che i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato al comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

RICHIAMATI in particolare:

- Il comma 741 lettera a) che detta: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente"*.
- il comma 741 lettera d) che recita: *"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..."*;
- il comma 746 che prevede tra l'altro che: *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*.
- il comma 777 il quale dispone che: *"ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono con proprio regolamento determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

CONSIDERATO che l'art. 59, comma 1, lett. g) del D. Lgs. 446/97, attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta fosse versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

TENUTO conto che il Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU, approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 23/07/2020, ed in particolare il c. 3 dell'art. 10, detta: *"Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, la Giunta comunale con propria deliberazione da adottare entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, può determinare"*

periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili di cui al precedente comma 1; in questo caso, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato con la delibera di Giunta, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello determinato con la delibera di cui sopra o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata...”;

PRESO ATTO che:

- lo strumento urbanistico comunale vigente, Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), è stato adottato con D.C.C. n. 2 del 24/02/2010 e approvato con le procedure di cui all'art. 15 della L. R. 15/2004 in data 06/09/2011, successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 113 del 14.09.2011 e pubblicato nel B.U.R. Veneto n. 79 del 21.10.2011.
- con D.C.C. n. 70 del 16.12.2019, è stata approvata la variante tecnica ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del P.A.T. (variante n.11);

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs n.267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio Comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

TENUTO CONTO che il precedente atto, con il quale si procedeva alla determinazione del valore per le aree edificabili, era la delibera di Giunta comunale n. 58 del 03/05/2013, con l'Allegato *“linee guida e nuovi criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU”*;

VALUTATO che molteplici accadimenti sanitari, economici, normativi, hanno influito nei valori delle aree edificabili, si ritiene opportuno dare corso ad un nuovo procedimento di stima al fine della determinazione del più probabile valore in comune commercio per le aree in esame;

RISCONTRATA la determina del Settore Economico ed Amministrativo Servizio Contabile, n. 570 del 03/10/2023, avente come oggetto: *“Incarico per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU”*, con la quale è stato affidato l'incarico di stima al professionista, Arch. Chioatto Virginio, con Studio in Quarto d'Altino (Ve);

RICEVUTO in data 06/12/2024, prot.n.26990/24, con successiva integrazione del 27/01/2025, prot.n.1946/25, la documentazione relativa all'espletamento dell'incarico affidato con la determina di cui al punto precedente;

ESAMINATA la perizia di stima redatta dall'Arch. Chioatto e condiviso la metodologia di stima e le considerazioni ivi espresse, ed in particolare a:

- unità di misura di riferimento;
- suddivisione delle zone territoriali omogenee;
- valorizzazione in base allo stato di fatto e all'avanzamento dello strumento urbanistico o del rilascio del titolo abilitativo;

RITENUTO che, oltre alla determinazione dei valori, sia opportuno aggiornare l'Allegato *“Linee guida e criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica”*, adeguandolo al dettato normativo istitutivo della *“Nuova IMU”*, L. 160/2019. Tali criteri saranno improntati ad una più corretta e puntuale quantificazione della base imponibile ai fini dell'imposta dovuta sulle aree edificabili, tenendo conto delle peculiarità dell'area, dell'ubicazione, dell'effettiva capacità edificatoria e dei nuovi orientamenti giurisprudenziali.

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

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
Visto il vigente Statuto comunale,

DELIBERA

- 1) di stabilire, per le motivazioni espresse nella parte espositiva e a decorrere dall'anno 2025, ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta sulle aree edificabili, ai sensi della L. 160/2019 art. n. 741-746-777, i valori venali in comune commercio, come indicati nella seguente tabella:

zto	note	stima €/mc	stima €/mq
A	PDC rilasciato	118	
A	PDC da rilasciare (int. Diretto)	108	
A	PUA convenzionato	86	
A	PUA NON convenzionato	70	
B0-B1-B2	PDC rilasciato	118	
B0-B1-B2	PDC da rilasciare (int. Diretto)	108	
B0-B1-B2	PUA convenzionato	86	
B0-B1-B2	PUA NON convenzionato	70	
C1-C2	PDC rilasciato	118	
C1-C2	PDC da rilasciare (int. Diretto)	101	
C1-C2	PUA convenzionato	85	
C1-C2	PUA NON convenzionato	64	
C res. Sparse	PDC rilasciato	118	
C res. Sparse	PDC da rilasciare	101	
D prod.	PDC rilasciato		147
D prod.	PDC da rilasciare (int. diretto)		140
D prod.	PUA convenzionato		135
D prod.	PUA NON convenzionato		100
D comm.	PDC rilasciato		246
D comm.	PDC da rilasciare (int. diretto)		208
D comm.	PUA convenzionato		224
D comm.	PUA NON convenzionato		189
E	PDC rilasciato	118	
F	PDC rilasciato*	33,67	
RIC-TUR	PDC da rilasciato	111	
RIC-TUR	PDC da rilasciare (int. diretto)	98	
RIC-TUR	PUA convenzionato	103	
RIC-TUR	PUA NON convenzionato	91	

* variabile secondo la tipologia del terreno

- 2) di procedere all'aggiornamento dell'Allegato "Linee guida e criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica" per una corretta e puntuale quantificazione dell'imponibile ai fini dell'imposta dovuta sulle aree edificabili, allegato alla presente come parte integrale e sostanziale;

Dopodiché,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene sottoscritto digitalmente come segue.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott.ssa Paola De Palma

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Silvano Longo

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

(art. 134, D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Si attesta che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio del Comune:

- è eseguibile dal giorno della sua approvazione essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, TUEL)
- diverrà eseguibile dopo il decimo giorno della sua pubblicazione in quanto non immediatamente eseguibile (art. 134, comma 3, TUEL)