



**COMUNE DI TRICHIANA**  
PROVINCIA DI BELLUNO

**ORIGINALE**

~~~~~

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 4**

**OGGETTO:** *Definizione dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio Tributi dal periodo d'imposta 2017.*

~~~~~

L'anno **duemiladiciassette** addì **diciannove** del mese di **gennaio** alle ore **19:40** nella sede Municipale si è riunita la **Giunta Comunale** con la presenza dei seguenti componenti

<i>N.</i>	<i>Cognome e nome</i>		<i>Presente</i>	<i>Assente</i>
1.	<i>FRANCO Gianluca</i>	<i>Vice Sindaco</i>	X	
2.	<i>TRINCERI Calogero Matteo</i>	<i>Assessore</i>	X	
3.	<i>D'ALPAOS Lara</i>	<i>Assessore</i>	X	
4.	<i>DANIELI Elisa</i>	<i>Assessore</i>		X
5.	<i>DA CANAL Fiorenza</i>	<i>Sindaco</i>	X	

*Presiede il Sindaco sig. DA CANAL Fiorenza.*

*Partecipa il Segretario Comunale: FLORIDIA Fabrizio.con funzioni consultive referenti e di assistenza.*

Il Presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento sopra indicato.

OGGETTO: Definizione dei criteri per la determinazione del valore delle aree edificabili per l'attività dell'ufficio Tributi dal periodo d'imposta 2017.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'articolo 1, comma 639, della Legge n.147 del 27/12/2013, Legge di stabilità 2014, che istituisce l'Imposta Unica Comunale, che si compone dell'imposta Municipale Unica (IMU) di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

Visto l'articolo 1, della richiamata L. 147/2013, il quale prevede che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU" e quindi per quanto riguarda le aree fabbricabili è ancora applicabile il comma 4 dell'art. 8 del D.L. 14/03/2011, n. 23, che recita "l'imposta municipale propria ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504";

Visto l'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., il quale dispone che «per le aree edificabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»;

Richiamati i vigenti Regolamenti Comunali in materia di Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo per i servizi indivisibili (TASI) approvati con deliberazioni del C.C. n. 31 e n. 34 dell'8.9.2014 e la deliberazione della G.C. n. 82 del 19.09.2013 ad oggetto Determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U";

Ritenuto che la competenza all'approvazione dei criteri di riduzione dei valori delle aree edificabili possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e degli artt. 42 e 48 del D.Lgs 267/2000;

Premesso che questo ente negli anni di applicazione dell'I.C.I. a più riprese con deliberazioni C.C. n. 60/2004, G.C. 77/2004 G.C. 115/2007, ha fornito dei criteri da seguire da parte dell'Ufficio Tributi per le attività di controllo e successivo accertamento e predisposizione dei modelli di versamento precompilati in materia di aree edificabili;

Considerato che in sede di applicazione di quanto previsto dalle sopra richiamate deliberazioni si è potuto constatare che i criteri per le riduzioni da applicare ai valori venali definiti per le singole zone omogenee hanno creato a volte delle difficoltà di applicazione in particolar modo per le zone territoriali omogenee classificate in E4 – agricole non riuscendo a volte a coniugare in modo sufficientemente semplice la necessità dell'applicazione dei valori delle aree con quella di poter valutare caso per caso le situazioni particolari e anche considerato che in questi ultimi anni l'attenzione della dottrina e della giurisprudenza si sono concentrate sull'aspetto della valorizzazione delle aree edificabili nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico ma che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area

edificabile intesa come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

Ritenuto opportuno adottare uno strumento di semplificazione e chiarificazione del rapporto tributario ed impositivo tra cittadino e Amministrazione comunale ai fini dell'attuazione dell'art. 6 del Regolamento IMU, si propone di adottare, in relazione ai valori venali definiti per ogni singola zona omogenea, le seguenti riduzioni da applicare in relazione agli ulteriori specifici vincoli gravanti su ogni singola area ai fini I.C.I./IMU a partire dall'anno d'imposta 2017:

### **ESCLUSIONE AREE IN Z.T.O. A :**

Le aree libere in zona "A" come da strumento urbanistico risultando prive di volumetria edificatoria, non sono da considerarsi aree fabbricabili escludendole quindi dall'imposta. La sopraccitata esclusione delle aree libere in zona A dall'imposta IMU verrà meno a seguito del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

### **ESCLUSIONE PER LOTTI PERTINENZIALI:**

Si definisce lotto pertinenziale l'area di pertinenza di un fabbricato (qualsiasi sia la sua destinazione) che concorre alla determinazione della rendita catastale e che sia, pertanto, accorpata allo stesso in un unico mappale. Per tale area si stabilisce una superficie massima pari a 10 volte la superficie di sedime del fabbricato in analogia a quanto previsto dalla procedure catastali - l'area complessiva della particella dovrà essere pari a 10 volte il sedime del fabbricato compreso lo stesso.

Il lotto pertinenziale sconta l'imposta esclusivamente in relazione alla rendita e destinazione attribuita al fabbricato di cui costituisce porzione indivisibile, l'eventuale potenzialità edificatoria residua del lotto non determina plusvalore.

### **RIDUZIONI PER AREE RICADENTI IN Z.T.O. B – C - E4**

A) Presenza di vincoli nell'area: se vi è presenza di vincoli e fasce di rispetto come da piano regolatore/pati (metanodotti, linee elettriche di alta tensione e altri vincoli o servitù documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie) interessanti almeno il 20% della superficie dell'area:

- **riduzione del 30%**

la volumetria derivante da aree sottoposte a fasce di rispetto stradale (sulle quali non si può costruire ma che determinano volume urbanistico) va considerata ai fini della determinazione del valore dell'area.

B) morfologia dell'area: in presenza di aree interessate da porzioni più o meno estese di terreni con pendenza superiore all'80% (scarpate) si applicano le seguenti riduzioni:

- per aree interessate per più del 50% della superficie : **riduzione del 60%**

- per aree interessate per una porzione tra il 20% e il 50% : **riduzione del 30%**

- per aree interessate per meno del 20% : **nessuna riduzione**

C) superficie minima del lotto: quando un lotto ha superficie minima inferiore a 300 mq riduzione del 20%. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi

d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

D) forma dell'area: quando la forma dell'area è irregolare o allungata, con larghezza media inferiore a ml 15 - riduzione del 30%

NB: per le aree contigue di stessa proprietà le riduzioni per forma e morfologia si verificano e si applicano all'intera proprietà e non al singolo mappale.

## **RIDUZIONI PER AREE RICADENTI IN ZONE PRODUTTIVE:**

A) Presenza di vincoli nell'area: se vi è presenza di vincoli e fasce di rispetto come da piano regolatore/pati (metanodotti, linee elettriche di alta tensione e altri vincoli o servitù documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie) interessanti almeno il 20% della superficie dell'area:

- **riduzione del 30%**

la volumetria derivante da aree sottoposte a fasce di rispetto stradale (sulle quali non si può costruire ma che determinano volume urbanistico) va considerata ai fini della determinazione del valore dell'area.

B) morfologia dell'area: in presenza di aree interessate da porzioni più o meno estese di terreni con pendenza superiore all'80% (scarpate) si applicano le seguenti riduzioni:

- per aree interessate per più del 50% della superficie : **riduzione del 60%**

- per aree interessate per una porzione tra il 20% e il 50% : **riduzione del 30%**

- per aree interessate per meno del 20% : **nessuna riduzione**

C) superficie minima del lotto: quando un lotto ha superficie minima inferiore a 1500 mq riduzione del 20%. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

D) forma dell'area: quando la forma dell'area è irregolare o allungata, con larghezza media inferiore a ml 15 - riduzione del 30%

NB: per le aree contigue di stessa proprietà le riduzioni per forma e morfologia si verificano e si applicano all'intera proprietà e non al singolo mappale.

### **Clausola di salvaguardia**

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 80% del valore venale.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una specifica autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1, del D.P.R. 445/2000.

Tale documento dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni,

documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile

Ritenuto di precisare che i parametri così determinati non trovano applicazione nei casi specificati nell'articolo 6 comma 3 del regolamento vigente I.M.U. "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n.380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del Decreto Legislativo 504/92, 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"

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. inseriti nella presente deliberazione;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

1. Di adottare i seguenti parametri e criteri di riduzione quale strumento operativo per l'Ufficio Tributi nelle fasi di accertamento dell'IMU/TASI dovuta per le aree edificabili, stabilendo che il predetto ufficio ne segua le indicazioni durante la propria attività per le finalità individuate in premessa (accertamenti e predisposizione modelli versamento precompilati relativamente dal periodo d'imposta 2017:

#### **ESCLUSIONE AREE IN Z.T.O. A :**

Le aree libere in zona "A" come da strumento urbanistico risultando prive di volumetria edificatoria, non sono da considerarsi aree fabbricabili escludendole quindi dall'imposta. La sopraccitata esclusione delle aree libere in zona A dall'imposta IMU verrà meno a seguito del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

#### **ESCLUSIONE PER LOTTI PERTINENZIALI:**

Si definisce lotto pertinenziale l'area di pertinenza di un fabbricato (qualsiasi sia la sua destinazione) che concorre alla determinazione della rendita catastale e che sia, pertanto, accorpata allo stesso in un unico mappale. Per tale area si stabilisce una superficie massima pari a 10 volte la superficie di sedime del fabbricato in analogia a quanto previsto dalla procedure catastali - l'area complessiva della particella dovrà essere pari a 10 volte il sedime del fabbricato compreso lo stesso.

Il lotto pertinenziale sconta l'imposta esclusivamente in relazione alla rendita e destinazione attribuita al fabbricato di cui costituisce porzione indivisibile, l'eventuale potenzialità edificatoria residua del lotto non determina plusvalore.

#### **RIDUZIONI PER AREE RICADENTI IN Z.T.O. B – C - E4**

E) Presenza di vincoli nell'area: se vi è presenza di vincoli e fasce di rispetto come da piano regolatore/pati (metanodotti, linee elettriche di alta tensione e altri vincoli o servitù documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie) interessanti almeno il 20% della superficie dell'area:

- **riduzione del 30%**

la volumetria derivante da aree sottoposte a fasce di rispetto stradale (sulle quali non si può costruire ma che determinano volume urbanistico) va considerata ai fini della determinazione del valore dell'area.

F) morfologia dell'area: in presenza di aree interessate da porzioni più o meno estese di terreni con pendenza superiore all'80% (scarpate) si applicano le seguenti riduzioni:

- per aree interessate per più del 50% della superficie : **riduzione del 60%**

- per aree interessate per una porzione tra il 20% e il 50% : **riduzione del 30%**

- per aree interessate per meno del 20% : **nessuna riduzione**

G) superficie minima del lotto: quando un lotto ha superficie minima inferiore a 300 mq riduzione del 20%. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

H) forma dell'area: quando la forma dell'area è irregolare o allungata, con larghezza media inferiore a ml 15 - riduzione del 30%

NB: per le aree contigue di stessa proprietà le riduzioni per forma e morfologia si verificano e si applicano all'intera proprietà e non al singolo mappale.

#### **RIDUZIONI PER AREE RICADENTI IN ZONE PRODUTTIVE:**

E) Presenza di vincoli nell'area: se vi è presenza di vincoli e fasce di rispetto come da piano regolatore/pati (metanodotti, linee elettriche di alta tensione e altri vincoli o servitù documentabili tali da determinare restrizioni edificatorie) interessanti almeno il 20% della superficie dell'area:

- **riduzione del 30%**

la volumetria derivante da aree sottoposte a fasce di rispetto stradale (sulle quali non si può costruire ma che determinano volume urbanistico) va considerata ai fini della determinazione del valore dell'area.

F) morfologia dell'area: in presenza di aree interessate da porzioni più o meno estese di terreni con pendenza superiore all'80% (scarpate) si applicano le seguenti riduzioni:

- per aree interessate per più del 50% della superficie : **riduzione del 60%**

- per aree interessate per una porzione tra il 20% e il 50% : **riduzione del 30%**

- per aree interessate per meno del 20% : **nessuna riduzione**

G) superficie minima del lotto: quando un lotto ha superficie minima inferiore a 1500 mq riduzione del 20%. A tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi l'unica proprietà.

H) forma dell'area: quando la forma dell'area è irregolare o allungata, con larghezza media inferiore a ml 15 - riduzione del 30%

NB: per le aree contigue di stessa proprietà le riduzioni per forma e morfologia si verificano e si applicano all'intera proprietà e non al singolo mappale.

#### Clausola di salvaguardia

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, gli indici di deprezzamento non possono comunque determinare una riduzione del valore superiore al 80% del valore venale.

Per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una specifica autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1, del D.P.R. 445/2000.

Tale documento dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile

Ritenuto di precisare che i parametri così determinati non trovano applicazione nei casi specificati nell'articolo 6 comma 3 del regolamento vigente I.M.U. "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n.380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2 del Decreto Legislativo 504/92, 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";

2. Di prendere atto che con l'approvazione della presente deliberazione vengono a decadere le riduzioni previste nei precedenti atti C.C. n. 60/2004, G.C. 77/2004 e G.C. 115/2007;
3. Di dare ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici e pubblicazione sul proprio sito web istituzionale.

*Successivamente con separata votazione palese favorevole unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ragione dell'urgenza di dar corso agli adempimenti conseguenti.*

\*\*\*\*\*

A) ai sensi dell'art. 3, comma IV della legge 7 agosto 1990, n.241 e s.m.i., avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso:

- giurisdizionale al TAR del Veneto, nel termine di 60 giorni dalla data di notificazione, comunicazione o piena conoscenza, ovvero, per gli atti di cui non sia richiesta la notificazione individuale, dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione se questa sia prevista dalla legge o in base alla legge, ai sensi degli artt.29 e 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010, n.104;
- straordinario al Presidente della Repubblica per motivi di legittimità nel termine di centoventi giorni dalla data della notificazione o della comunicazione dell'atto impugnato o da quando

l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza ai sensi degli artt.8 e 9 del DPR 24 gennaio 1971, n.1199;

B) ai sensi dell'art. 5, comma III della Legge 7.8.1990, n. 241 e s.m.i., il Responsabile del Procedimento Amministrativo è il Sig./la Sig.ra Rag. Paola Cassandra - Servizio Economico - Finanziario e che i soggetti interessati potranno accedere ai documenti presso l'Ufficio TRIBUTI ubicato in P.zza T. Merlin n. 1 a Trichiana (BL).

Il Responsabile Servizio Economico - Finanziario  
dott. Fabrizio Floridia  
(sottoscrizione apposta con firma digitale)



\*\*\*\*\*

**PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN OGGETTO**  
**ai sensi dell'art.49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.**

Si attesta che sulla proposta della presente deliberazione, conservata nell'archivio digitale, è stato richiesto al sottoscritto il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso con firma elettronica, con il seguente esito:  
FAVOREVOLE.

Per Il Responsabile del Servizio  
Dott. Fabrizio Floridaia  
(sottoscrizione apposta con firma digitale)

Si attesta che sulla proposta della presente deliberazione conservata nell'archivio digitale, è stato richiesto al sottoscritto il prescritto parere in ordine alla regolarità contabile espresso con firma elettronica, con il seguente esito:  
NON DOVUTO.

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario  
(sottoscrizione apposta con firma digitale)

=====

Si dispone che la presente deliberazione venga pubblicata e comunicata con le modalità e nelle forme previste dalla legge, dallo Statuto e dai regolamenti.  
Letto, confermato e sottoscritto, in forma digitale, come segue.

**IL PRESIDENTE**  
Da Canal Fiorenza  
(sottoscrizione apposta con firma digitale)

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dr. FLORIDIA Fabrizio  
(sottoscrizione apposta con firma digitale)

---