



# CITTA' DI PIOVE DI SACCO

Provincia di Padova

**COPIA**

**N°138**  
Reg. deliberazioni

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>OGGETTO</b>	Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione
----------------	--

Oggi **ventinove** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventidue** alle ore 18:30, in Palazzo Jappelli residenza Municipale convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
GIANELLA DAVIDE	SINDACO	Presente
PIZZO LUCIA	ASSESSORE	Presente
RANZATO PAOLA	ASSESSORE	Presente
CARNIO LUCA	ASSESSORE	Presente
ROSTELLATO MARTINA	ASSESSORE	Assente
CESARATO LORENZO	ASSESSORE	Assente

4

2

Partecipa alla seduta e verbalizza, il SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA TAMMARO LAURA.

GIANELLA DAVIDE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione
---------	--

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- ai fini dell'imposizione IMU;
- 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 come previsto dall'art. 2 comma 1 lett. b) del D.Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 11 quater decies, comma 16 del D.L. n. 205/2005, convertito dalla legge 02.12.2005, n. 248, stabilisce che *“ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2 comma 1 lett. b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;
- l'art. 36 comma 2 del D.L. 04.07.2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla legge 04.08.2006, n. 248 stabilisce che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dalla Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo”*;
- l'art. 1, comma 746 della Legge n. 160/2019 definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

DATO ATTO che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 29.10.2012 sono stati determinati i valori orientativi delle aree edificabili da assumere come riferimento per il calcolo dell'IMU dovuta al fine di dotare i contribuenti di uno strumento idoneo alla corretta auto-liquidazione dell'imposta;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 29.10.2013 sono stati determinati i valori di riferimento delle cosiddette zone bianche;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 11.10.2022 avente ad oggetto la determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU per l'anno 2022;

RITENUTO opportuno procedere alla determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU per la zona D sottozona D2 che comprende il Progetto Norma 3 ed il Progetto Norma 4b che per la loro destinazione, peculiarità e caratteristiche meritavano una valutazione puntuale e specifica;

VISTO l'art. 8 commi 3 e seguenti del Regolamento comunale per la disciplina della nuova Imposta

Municipale Propria (I.M.U.) approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 22 del 12.06.2020 e ss.mm.ii. che così dispone:

*<< 3. Allo scopo di fornire un supporto tecnico utile ai fini dell'attività di gestione dell'imposta, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.*

*4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area o aree similari non sia stato registrato, in atto pubblico o scrittura privata autenticata oppure perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.>>*

RICORDATO che ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004 decorsi 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati con la conseguenza di una diversa valutazione di tali aree comunemente denominate "aree bianche";

ATTESO che:

- si è ritenuto utile effettuare un'analisi del mercato di aree edificabili aventi le medesime caratteristiche dei Pn 3 e 4B ovvero finalizzate all'insediamento di medio grandi strutture di vendita, mediante l'analisi di atti di compravendita di ambiti localizzati sia nel territorio di Piove di Sacco che in altri comuni della Provincia di Padova;
- a livello comunale è stata effettuata un'indagine di mercato mediante i valori OMI, al fine di determinare il valore medio di vendita di immobili commerciali finiti;

PRESO ATTO che pertanto, con determinazione del Responsabile del Settore II Finanziario-Tributi n. 1220 del 07.10.2022 si è affidato ad un soggetto specializzato del settore la società Rivaluta Srl, ai professionisti Arch. Paolo Mampreso e Arch. Matteo Mazzon, con sede a Rubano (PD) il servizio di revisione e adeguamento del valore delle aree edificabili ai fini IMU finalizzato all'accertamento del valore venale di riferimento in comune commercio delle aree edificabili oggetto del presente provvedimento;

RICHIAMATA quale parte integrante della presente relazione conclusiva redatta dai suddetti professionisti avente ad oggetto "Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU" con allegata la tabella riassuntiva dei valori delle aree fabbricabili "Progetto Norma 3" e "Progetto Norma 4b" ai fini IMU pervenuta al Comune di Piove di Sacco con nota Prot. 53487 del 29.11.2022;

DATO ATTO che in tale relazione si è proceduto all'individuazione di alcuni coefficienti di ragguaglio applicabili nel processo di determinazione delle aree fabbricabili in considerazione della tipologia delle aree, della presenza di fasce di rispetto, nonché in relazione a specifiche previsioni per alcuni terreni;

RITENUTO di condividere i criteri e le conseguenti risultanze delle suddette relazioni e ritenuto pertanto opportuno approvare la determinazione nell'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio Tributi per l'attività di accertamento ai fini IMU durante la fase di controllo, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92;

CONSIDERATO che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire – anche con portata retroattiva – un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma bensì della determinazione

presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorchè antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30/05/2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

RITENUTO di adottare la presente deliberazione al fine di fornire precise indicazioni all'Ufficio preposto all'attività di accertamento tributaria nonché nel rispetto della legge n. 212/2000 "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente";

DATO ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile del Responsabile del Servizio Finanziario ex artt. 49 e 147-bis D.Lgs. 267/2000 TUEL;

DATO ATTO che il contenuto della presente deliberazione corrisponde alle competenze che l'ordinamento assegna alla Giunta Comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi resi nelle forme di legge

#### DELIBERA

- 1) di determinare, per tutti i motivi esposti in premessa, ai sensi dell'art. 8 commi 3 e seguenti del vigente Regolamento Comunale della Nuova IMU, i seguenti valori di riferimento delle aree edificabili, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92:
  - a) Zona D – Sottozona D2 – Progetto Norma 3 – Euro 39,00/mq
  - b) Zona D – Sottozona D2 – Progetto Norma 4b – Euro 91,00/mq
- 2) di ribadire che i valori delle aree oggetto della presente determinazione non hanno carattere vincolante in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse come rilevabile sulla base degli atti di compravendita, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili e che pertanto, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
- 3) di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" - sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line.
- 4) Di dichiarare la presente deliberazione con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto

previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

<b>OGGETTO</b>	Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**IL SINDACO**

F.to GIANELLA DAVIDE

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

F.to DOTT.SSA TAMMARO LAURA

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione**

### REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole\* di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-11-22

Il Responsabile del servizio  
F.to Pinton Roberto

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

# PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione**

## REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole\* di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-11-22

Il Responsabile del servizio  
F.to RONCA IVANO

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

## PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione**

### REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO INTERESSATO  
a norma del T.U.E.L. 267/00

*Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole\* di regolarità contabile;*

\*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-11-22

Il Responsabile del servizio  
F.to Pinton Roberto

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 138 del 29-11-2022**

**Oggetto: Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 2095.

COMUNE PIOVE DI SACCO li 13-  
12-2022

L' INCARICATO

Allegato alla deliberazione

## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 138 del 29-11-2022**

**Oggetto: Determinazione dei valori venali minimi delle aree edificabili ai fini del tributo IMU. Integrazione**

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

L'INCARICATO

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa