



# Città di Eraclea

Città metropolitana di Venezia



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 57 DEL 03/06/2021

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU PER LE AREE EDIFICABILI "AREE BIANCHE"**

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **tre** del mese di **Giugno** alle ore **17:41**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

cognome e nome	carica	presente
ZANCHIN NADIA	Sindaco	SI
ZERBINI LUCA	Vice Sindaco	SI
BORGHILLI ILARIA	Assessore	SI
ONGARO ROBERTO	Assessore	SI
VETTORE MICHELA	Assessore	SI
RIDOLFI ERNESTO	Assessore	SI

**Totale Presenti 6 Totale Assenti 0**

Presiede la seduta il **Sindaco Nadia Zanchin**.

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale Dr.ssa Ilaria Piattelli**.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti, dichiara valida l'adunanza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

# **OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU PER LE AREE EDIFICABILI "AREE BIANCHE"**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **PREMESSO che:**

- ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della Legge Regionale n. 11/2004 il piano regolatore generale diventa automaticamente Piano degli Interventi con l'approvazione del PAT
- il PAT del Comune di Eraclea è stato pubblicato nel BUR il 21/02/2014 ed è divenuto efficace dal 09/03/2014;
- l'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004 prevede che *“decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30”*;
- tale previsione determina la decadenza delle schede di espansione C3 prive di piani attuativi decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi;

### **ATTESO che:**

- in virtù di quanto sopra detto numerose schede urbanistiche di trasformazione ed espansione, soggette a piani attuativi non approvati, hanno perso efficacia a decorrere dal 09/03/2019 (5 anni dall'efficacia del PAT) e diventano pertanto *“aree bianche”* soggette alla disciplina di intervento di cui all'art. 33 della Legge Regionale n. 11/2004;
- ai fini fiscali IMU i terreni ricadenti in aree C3, prive di piani approvati, le cui previsioni urbanistiche hanno perso efficacia per decorrenza del quinquennio dall'approvazione del PAT, debbano considerarsi ancora imponibili come aree edificabili;

**CONSIDERATO** che la giurisprudenza consolidata ritiene che in caso di esproprio da parte del Comune di un terreno ricadente in *“area bianca”* l'indennità di esproprio non deve essere calcolata come terreno non edificabile, ma come terreno che potenzialmente esprime comunque una capacità edificatoria;

**CONSIDERATO** che le previsioni urbanistiche decadute per scadenza del termine dei 5 anni risultano comunque tuttora compatibili con il vigente Piano degli Interventi che quindi rimane pienamente valido anche per le cosiddette *“aree bianche”*;

### **VISTI:**

- l'art. 59 lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997 il quale consente ai Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'art. 5 comma 2 del vigente Regolamento comunale per l'istituzione e la disciplina dell'imposta IMU il quale prevede che *“Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, la Giunta Comunale può, con propria deliberazione, determinare periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento minimi, al fine di facilitare l'adempimento fiscale del contribuente ed orientare l'attività di controllo degli uffici. In assenza di variazione dei valori deliberati dalla Giunta comunale, si intendono confermati i valori precedentemente determinati”*;

**CONSIDERATO** che ai sensi dell'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge n. 160/2019 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. Si applica l'art. 36 comma 2 del D. L. n.223/2006 convertito in Legge n. 248/2006”;*

**ATTESO** che l'Amministrazione comunale intende determinare i valori ai fini IMU delle “aree bianche”, al fine di facilitare ed orientare i contribuenti per il calcolo e versamento dell'imposta dovuta;

**VISTA** la relazione di valutazione delle aree non pianificate fornita dall'arch. Chioatto Virginio, prot. n. 11960/2021 agli atti presso l'ufficio tributi, incaricato di determinare il valore delle aree bianche ai fini IMU sulla base della potenzialità edificatoria e delle previsioni urbanistiche vigenti;

**RITENUTO**, pertanto, di determinare i seguenti valori IMU per le aree edificabili “aree bianche”, in conformità alla sopracitata valutazione del professionista incaricato:

- Eraclea mare € 11,00/mq;
- Capoluogo, Ponte Crepaldo € 8,00/mq;
- Stretti, Torre di Fine € 7,00/mq;
- Ca' Turcata, Brian, Valcasoni € 6,00/mq

**Acquisiti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 e art 147-bis del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come da allegati fogli che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Visto** l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

per i motivi esposti in premessa e che si hanno qui per integralmente riportati:

1. **di prendere atto** che sono decadute, per decorrenza quinquennale dall'approvazione del PAT, le aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi;
2. **di determinare**, sulla base della valutazione fornita dall'arch. Chioatto Virginio, i valori IMU delle aree edificabili “aree bianche” come segue:
  - Eraclea mare € 11,00/mq;
  - Capoluogo, Ponte Crepaldo € 8,00/mq;
  - Stretti, Torre di Fine € 7,00/mq;
  - Ca' Turcata, Brian, Valcasoni € 6,00/mq
3. **di dare mandato** all'Ufficio Tributi comunale di adottare tutti i necessari provvedimenti al fine di dare esecuzione ed informazione ai contribuenti di quanto previsto nella presente deliberazione.

**Inoltre, la Giunta Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla necessità di approvare i valori delle “aree bianche” ai fini del conteggio e versamento dell'acconto IMU/2021 in scadenza al 16/06/2021, con successiva e separata votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge,**

### **DELIBERA**

**di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs.vo n° 267 del 18.08.2000.**

*Allegati:*

- *Parere tecnico digitale;*

- *Parere contabile digitale.*

*Rif, Proposta 64 del 29/04/2021*

Letto, confermato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
**Nadia Zanchin**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dr.ssa Ilaria Piattelli**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente documenti ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Eraclea ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.*