



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AI FINI IUC / IMU E TASI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA. APPROVAZIONE.

L'anno duemilasedici addì sedici del mese di novembre alle ore 20.55, nella sala adibita all'adunanza, previa convocazione a mezzo PEC n° 17526 di prot. in data 10 novembre 2016 tempestivamente notificata, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. ZIN ENRICO ALFONSO MICHELE
2. MALAMAN FABIO
3. RUFFATO LAURA
4. CORRADIN ALESSANDRO
5. BERGAMIN FEDERICO
6. VARINI MARTINA
7. PANIZZOLO CESARE
8. BIASIO MASSIMO
9. DIDONÈ LUCA
10. TONELLO CRISTIAN
11. CATTIN ROBERTA ANTONIA
12. BELLOT ROMANET FEDERICO
13. SEGATO MARILENA
14. BROCCA ENRICO PAOLO
15. PIN GIUSEPPE
16. BERGAMIN MAURIZIO ORESTE
17. MENEGHELLO SABRINA

Consiglieri assegnati n. 17

Consiglieri presenti n. 14

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
	XG
X	
	XG
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	XG
X	

Consiglieri in carica n. 17

Consiglieri assenti n. 3

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri **Ranzato Nicol** e **Mattiuzzi Andrea**. Assente **Samanta Ferro**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott.ssa Perozzo Chiara**, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Il Sig. **Didonè dott. Luca**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta chiamando all'ufficio di scrutatori i Sigg. **Cattin Roberta**, **Corradin Alessandro** e **Pin Giuseppe**.

OGGETTO: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AI FINI IUC / IMU E TASI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA. APPROVAZIONE.

Il **Presidente**, pone in discussione il presente argomento iscritto al n°03 dell'ordine del giorno e invita il Sindaco a relazionare il punto all'ordine del giorno.

SINDACO

Buonasera. Introduco a tutto il Consiglio Comunale e ai cittadini presenti l'architetto Faggiani, che ci illustrerà il progetto a cui abbiamo aderito ancora l'anno scorso come Giunta Comunale: è un progetto che consente al Comune di Piazzola sul Brenta, uno dei primi del Veneto, di mappare integralmente quello che è il nostro territorio, quantificando il valore delle aree e evitando, in buona sostanza, con la possibilità per il cittadino di farsi il calcolo direttamente, forme di speculazione che hanno visto, negli anni buoni del boom immobiliare, colpire anche il nostro territorio; tra valore agricolo e valore commerciale edificabile di un bene molto spesso qualcuno è riuscito a fare dei begli affari: l'abbiamo visto anche recentemente, durante la Commissione d'inchiesta. Prego ... (intervento fuori microfono) sì, sì, immagino. I potenti mezzi di cui godiamo ... (intervento fuori microfono) ah, aggiungo, finché l'architetto prepara, che questo progetto è stato presentato ai portatori d'interessi in biblioteca, ossia ai tecnici e a quanti sono inseriti nel settore già qualche mese fa e oggi viene portato in Consiglio Comunale per le delibere conseguenti.

Il Sindaco relaziona dando integrale lettura delle premesse della proposta di deliberazione.

A seguito del rinnovamento del piano regolatore in PAT e PI, l'Amministrazione comunale di Piazzola sul Brenta ha voluto intraprendere un percorso di innovazione in ambito tributario promuovendo l'elaborazione di uno strumento di supporto per cittadini e Comune per la determinazione delle basi imponibili a fini fiscali delle aree edificabili seguendo un percorso intrapreso da alcuni comuni, Ferrara e Ravenna per citarne alcuni, soprattutto fuori dalla regione veneto.

Infatti, gli elementi introdotti dalla legge urbanistica regionale e ripresi dal nostro piano comunale, gli accordi tra pubblico e privato, la perequazione piuttosto che la contemporanea esistenza di due strumenti, appunto PAT e PI, hanno modificato le regole del gioco **introducendo livelli crescenti di definizione e certezza dell'edificabilità** in capo al privato.

Anche se a fini fiscali resta invariata la suddivisione tra aree agricole e aree edificabili, questi diversi livelli di definizione dell'edificabilità conducono a diversi livelli di valorizzazione dei suoli.

Lo strumento pone quindi l'attenzione sui diversi "gradienti di valore" di un'area edificabile in relazione al percorso urbanistico che la porterà ed essere effettivamente trasformata e propone una valutazione del valore imponibile coerente al livello di valorizzazione raggiunto.

Il percorso di analisi e valutazione ha approfondito tutti gli elementi utili ad elaborare un quadro di valori congruo, partendo da un'articolazione del territorio in ambiti omogenei che tengono conto delle indicazioni urbanistiche e di quelle del mercato fino alle valutazioni dei valori medi basate sui valori espressi dal mercato locale confrontati con i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

Gli esiti rappresentano, per ogni ambito territoriale, non un solo valore ma una scala di valori crescenti che permette di valutare correttamente l'effettivo livello di valorizzazione raggiunto dall'area edificabile, distinguendo quindi le aree la cui effettiva trasformazione richiede un percorso progettuale e amministrativo medio o lungo dalle aree che non presentano ostacoli ad una trasformazione edilizia anche immediata.

Lo strumento messo a punto è frutto di una collaborazione multidisciplinare che ha integrato competenze già presenti nella struttura comunale (arch. Fabio Toniati e geom. Ivo Callegari) coordinata dall'arch. Danilo Rossetto con l'apporto esterno della dott. Antonella Faggiani, docente di valutazione dei progetti all'Università IUAV, e l'arch. Roberto Cavallin, esperto nella restituzione informatica dei dati.

Il risultato è un quadro di riferimento ampio e trasparente che propone una **lettura economica del territorio** nato per essere strumento facilitatore nei rapporti tra cittadini, tecnici e Amministrazione

per la stima delle basi imponibili a fini Imu ma che può diventare strumento di conoscenza condivisa e trasparente del territorio tra la proprietà e il mondo professionale locale e il soggetto pubblico.

Il "progetto" elaborato dalla dott.ssa Antonella Faggiani è strutturato per capitoli (5), oltre alla premessa che illustra gli obiettivi che lo stesso si propone di raggiungere, il lavoro si colloca nel solco delle indicazioni del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011, nonché del D.Lgs 504/1992.

Va precisato che, i valori medi di mercato hanno valore indicativo, e quindi non vincolante, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato da parte del soggetto passivo, sia da parte è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta.

In questa prospettiva, poiché ai fini della valutazione delle aree occorre riferirsi al loro valore di mercato, i valori tabellari medi hanno il compito di orientare e fornire indicazioni sia al contribuente che all'ufficio tributi. Il "progetto" è stato illustrato ai professionisti che operano nel mercato immobiliare durante una riunione tenutasi presso il Centro Culturale A.Mantegna.

ARCHITETTO FAGGIANI

...(intervento fuori microfono) no, no, va bene. Si sente? (sic) davvero un tono squillante ... (intervento fuori microfono) penso che non sia necessario, se poi voi ritenete ... (intervento fuori microfono) meglio? ... (intervento fuori microfono) (interruzione di registrazione) va? Sì. Bene, grazie, Sindaco, ringrazio i presenti. Ovviamente mi limiterò a una comunicazione di natura tecnica. Riprendendo gli esiti dello studio, ha lo scopo di illustrarvi da un lato le ragioni dello studio e dall'altro i punti di partenza, quindi il primo obiettivo è condividere con voi perché il comune ha deciso di portare avanti questo studio e da dove siamo partiti. L'obiettivo è stato quello di fornire al Comune di Piazzola uno strumento che ancora non aveva: alcuni comuni – la maggior parte, ma non tutti – hanno a loro disposizione uno strumento che affianca il regolamento ai fini Imu, che ha lo scopo di fornire ai cittadini dei valori medi indicativi finalizzati a calcolare il valore venale sulla base del quale viene calcolata l'imposta tributaria. Questo il comune non ce l'aveva e quindi ha colto l'occasione di questa revisione per introdurre uno strumento di natura generale che fornisce ai cittadini, ma anche agli uffici comunali, una base da cui partire che sia trasparente e quindi disponibile a tutti, chiara, affinché siano chiari la ragione, il principio e la metodologia attraverso cui i valori sono stati elaborati e immediatamente disponibile. Questa è la prima ragione. Ovviamente questa ragione si muove anche sulla base di indicazioni fornite dal legislatore, per cui è lo stesso legislatore che in qualche misura ha invitato i comuni a dotarsi di questo strumento, con un obiettivo che è prioritariamente quello di ridurre l'insorgenza del contenzioso, per cui la filosofia è quella di fornire lo strumento per mettere i cittadini nelle condizioni di fare e fare al meglio, limitando il contenzioso e gli elementi di criticità che esistono di norma quando ci si occupa di questi temi nel rapporto tra ufficio tributi e cittadino. Il punto di partenza quale era? Il punto di partenza era l'occasione di ripensare e di ragionare l'impiego dei valori anche in relazione ai nuovi strumenti urbanistici, nel senso che per chi è tecnico, ma anche per chi non è tecnico e possiede delle aree e degli immobili è abbastanza chiaro, anche intuitivamente, il rapporto che esiste tra lo strumento urbanistico, il vecchio Piano Regolatore Generale, quello che oggi viene articolato in più strumenti, il Piano di Assetto del Territorio e il PI e i valori delle aree, nel senso che i valori delle aree risentono di ciò che dice il Piano Regolatore Generale, di ciò che permette il Piano Regolatore Generale, e quindi maggiori sono le innovazioni introdotte attraverso questi strumenti e più difficile è per il comune e per il contribuente capire gli effetti di questi strumenti sull'imposizione fiscale, perché questo incide sul valore stesso. Se a questo, se all'innovazione degli strumenti urbanistici aggiungiamo anche che l'innovazione è il frutto dell'ormai vecchia legge urbanistica regionale, che è una legge ormai del 2004, quindi continuiamo a dire che è nuova, ma in realtà nuova non è, aggiungiamo un ulteriore elemento di complessità: perché? Perché i cittadini si trovano di fronte a strumenti urbanistici che introducono novità che non erano presenti nella vecchia strumentazione. Quali sono queste novità? Sono, per esempio, il fatto che i piani urbanistici non sono più uno, ma sono tanti, per cui sono quantomeno il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi,

conseguentemente il primo tema è come mi relazionano a questi due strumenti. Il secondo è che le vecchie – anche in questo caso “vecchie” si fa per dire – zonizzazioni sono affiancate a nuovi modi di interpretare l’urbanistica: pensiamo solo agli accordi pubblico /privato. Il tema è come questi elementi si relazionano alle questioni tributarie, oltre a tutti gli effetti che hanno gli strumenti legati al rapporto pubblico /privato che il piano di Piazzola introduce: pensiamo alla perequazione urbanistica e, anche qua, agli accordi con i privati. A partire da questi due elementi, l’Amministrazione Comunale ha deciso di prendere in mano la situazione e di proporre un’innovazione attraverso lo strumento che vi stiamo illustrando. Gli obiettivi sono quelli di proporre un quadro unitario, trasparente e condiviso dei valori a partire da che cosa? A partire dalle innovazioni introdotte in ambito urbanistico. Quali sono i principali contenuti del lavoro, cioè dove è andato a incidere questo lavoro? Volendo partire e rinnovare completamente, siamo partiti dal primo punto: primo punto che – non ce lo siamo inventati, perché è il legislatore che lo dice – è quello che invita le amministrazioni a fornire ai contribuenti un quadro di valori medi sulla base di un’articolazione territoriale che individui zone omogenee del territorio. Questo è stato il punto di partenza: perché? Perché, ovviamente, ognuno di noi ha la percezione che teoricamente ogni area abbia un valore diverso dall’altro: teoricamente, perché in realtà il concetto di valore è un concetto molto complesso, per cui poiché questo è uno strumento generale che deve aiutare e facilitare, per aiutare e facilitare bisogna necessariamente semplificare, altrimenti non è possibile aiutare e facilitare, per cui la semplificazione passa attraverso una mappatura dei valori che prevede un’articolazione del territorio comunale di Piazzola in ambiti che devono essere pochi e in particolare – lo vediamo subito – sono stati identificati e assimilati agli ambiti che avete già visto e di cui avrete sicuramente già avuto modo di discutere, perché coincidono con gli ambiti urbanistici, con le Ato. Perché questa scelta? Questa, ovviamente, è stata una scelta di principio e anche di buon senso, perché da un lato si tratta di ambiti che, se omogenei dal punto di vista urbanistico, in qualche misura riflettono anche l’omogeneità dal punto di vista dell’apprezzamento del mercato e questo è stato, per altro, verificato. Dall’altro lato, anche l’Agenzia del Territorio, attraverso il suo osservatorio, e altri operatori hanno individuato in quest’articolazione che, come vi ripeto, è semplificata, ma non è possibile fare altrimenti, altrimenti si cade nell’opposto, cioè nella personalizzazione di ogni valore.. consente di riprendere le grandi linee di tendenza del mercato di Piazzola. A partire da questa base, si è proceduto alla stima dei valori medi: ovviamente la stima dei valori medi in contesti come questi è sempre un momento di discussione, perché? Perché è facile stimare i valori quando ci si trova di fronte a mercati e a andamenti positivi delle transazioni dei mercati, è molto più difficile stimare valori, cioè fare previsioni di valore, quando ci troviamo di fronte a contesti di mercato critici come sono quelli in cui viviamo noi ormai già da molto tempo. Per cui, poiché il lavoro comunque andava fatto e il lavoro comunque rappresenta un’indicazione di natura media, ancorché ordinaria e ancorché fondata, sono state impiegate tutte le informazioni disponibili alla data del lavoro e questo ha significato raccogliere informazioni relativamente alle compravendite disponibili anche attraverso gli uffici comunali, alle indicazioni da parte degli operatori e comunque dei soggetti che conoscono il mercato immobiliare locale e alle perizie, ma non a tutte le perizie, solo alle perizie che, in ragione del contesto all’interno del quale erano state elaborate, sono state considerate affidabili, ossia, a titolo esemplificativo, le perizie in contesti giudiziali, laddove il perito, il valutatore è un tecnico di ausilio a un giudice, per esempio. In tutti i casi assimilabili a questi abbiamo ritenuto che quelle valutazioni fossero sufficientemente congrue e sufficientemente attendibili per essere utilizzate come indicatori. Tutte le fonti disponibili ci hanno consentito di elaborare i valori medi, a questo punto il lavoro potrebbe essere considerato chiuso, dal momento che l’obiettivo di questo studio è fornire indicazioni relativamente ai valori medi: in realtà dal secondo punto in poi parte l’elemento di grande innovazione che introduceva il Sindaco, nel senso che il Comune di Piazzola, facendo uno sforzo che non tutti i comuni hanno fatto, ha deciso di ragionare rispetto all’aggancio tra valori immobiliari e elementi di urbanistica. Perché? Perché l’urbanistica oggi prevede che i livelli di valorizzazione, i livelli di apprezzamento, i livelli – qui uso un termine tecnico, poi non so fino a che punto posso approfondire questi temi, ma i livelli – di perfezionamento dello ius edificandi, ossia il modo mediante il quale l’edificabilità di un proprietario è percepita come effettiva, come vera, come concreta, prevede una serie di passaggi che

sono potenzialmente più lunghi e più complessi rispetto ai modi di fare pianificazione di una volta, nel senso che si comincia con un livello di edificabilità molto labile, ma che esiste, che è quello, per esempio, paventato dal Pat (Piano d'Assetto del Territorio), il quale introduce degli elementi di potenziale edificabilità, ma quel livello di edificabilità quanto assomiglia all'edificabilità di un'area che domani potrebbe essere trasformata, nella quale domani potremmo già immaginare di chiamare un'impresa di costruzioni e iniziare la costruzione? Questi livelli di edificabilità sono molto diversi e allora da lì è partito il ragionamento, nel senso che ci siamo posti il problema, per altro già affrontato con altri comuni, che personalmente avevo già affrontato con altri comuni, di riflettere attraverso gradi di valore diversi il valore delle aree in funzione di quanto vicina fosse la trasformabilità effettiva dell'area. Questo sostanzialmente per arrivare a un punto che è il punto fondamentale dello sforzo di equità di questo strumento: non è giusto che un proprietario di un'area paghi l'imposta sul valore dell'area di cui stiamo parlando a prescindere dal livello di concretezza dell'edificabilità dell'area stessa, per cui se io sono il proprietario di un'area che concretamente può essere trasformata, cioè può essere edificata domani, lì il valore patrimoniale che in qualche misura ho in mano è di un certo tipo; se io sono il proprietario di un'area destinata al perfezionamento di un accordo ai sensi dell'articolo 6, non è che possa chiamare domani l'impresa di costruzione e conseguentemente questo deve incidere sul valore. Il punto 3, l'introduzione dei gradienti di valore in funzione dei livelli di valorizzazione, ha proprio questo obiettivo: ha avuto l'obiettivo di riflettere questa complessità non per creare uno strumento complicato, ma per riflettere con maggiore equità le tante sfaccettature degli strumenti urbanistici che oggi tutte le amministrazioni venete hanno a loro disposizione. Un quarto punto che è stato indagato e da un lato ha raggiunto dei risultati, ma dall'altro ha voluto evidenziare insieme al gruppo di lavoro degli elementi di potenziale criticità che vanno monitorati rispetto al rapporto tra urbanistica e elementi fiscali, riguarda gli effetti della perequazione urbanistica: perché? Perché sapete che la perequazione urbanistica è una modalità mediante la quale il proprietario contribuisce, eroga un contributo monetario, oppure attraverso altre modalità allo scopo di contribuire al beneficio pubblico. Poiché in questa prospettiva il proprietario già contribuisce alla collettività attraverso queste forme, è corretto che la fiscalità ne tenga conto, evitando la doppia tassazione, se così vogliamo e considerando che le aree sottoposte a un contributo perequativo devono avere una particolare attenzione alla stima del valore imponibile, poiché bisogna evitare un passaggio che sarebbe un passaggio iniquo dal punto di vista del rapporto con i cittadini. Tutti questi elementi ovviamente hanno presupposto una serie di passaggi tecnici, di passaggi di verifica che hanno condotto agli esiti finali del lavoro e che, alla fine, non sono stati presi come dati di fatto, ma sono stati oggetto di verifica a campione, anche attraverso uno strumento di una certa complessità, ma anche di una certa efficacia, che è un aggancio tra gli esiti dello studio e un sistema informativo, che consente ai cittadini e agli uffici – forse agli uffici, ma qui guardo i tecnici – di accedere direttamente all'informazione, accelerando di molto il rapporto. Perché? Perché di norma, per chi di voi è proprietario di aree, ma ha avuto modo di parlare con i cittadini o anche con i tecnici, l'elemento che crea problemi in questi contesti d'innovazione è la triade cittadino /ufficio tecnico /ufficio dei tributi; di norma il rapporto tra il cittadino, l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi è un rapporto conflittuale, perché gli uffici tendono a non parlarsi e il cittadino si trova di fronte a una relazione incompiuta: in questo modo il Comune di Piazzola, invece, ha voluto mettere a sistema le due facce dell'amministrazione, cioè la faccia che parla dei tributi e il braccio che parla delle questioni di natura tecnica, facilitando sicuramente il rapporto con i cittadini, ma anche rendendo più efficace e più efficiente l'azione dell'amministrazione nell'ottica di un gettito equo, ma – speriamo – più efficace dal punto di vista dei risultati. Brevemente, vi faccio vedere due o tre slides: questa l'abbiamo già vista, mi preme evidenziare una cosa, ossia che i valori che stanno alla base.. no, che sono il risultato di questo lavoro sono comunque valori medi, non dobbiamo mai dimenticarci questa cosa e quindi dobbiamo ricordarci che cosa è un valore medio: il valore medio è un valore che riflette le caratteristiche medie di un ambito, ma non può essere considerato necessariamente il valore che vale per tutte le aree; ci sono aree che hanno caratteristiche particolari, peculiari, che richiedono un'ulteriore riflessione rispetto a questi valori, per cui questi valori sono valori medi, valori fondati, valori che rappresentano sicuramente un'indicazione che il cittadino può utilizzare per semplificare l'azione, ma non è detto che questi

valori siano i valori che correttamente riflettono le caratteristiche specifiche di aree che hanno condizioni più favorevoli o più sfavorevoli rispetto alle condizioni medie. La seconda questione riguarda il fatto che i valori medi che abbiamo raccolto dalle sollecitazioni del mercato riflettono la massima valorizzazione, quella che consideriamo essere il valore più alto: perché? Perché – e qui vado avanti, ho fatto tante slides perché non sapevo che cosa mi aspettava – riprendendo la riflessione sui gradienti di valore, quando noi.. io faccio valutazioni per mestiere e il problema di chi fa valutazioni è quello di confrontarsi con contesti che hanno un mercato debole o assente, quindi se non c'è un mercato, se non ci sono una domanda e un'offerta che esprimono dei valori, ovviamente è difficile fare valutazioni, è difficile prevedere valori. E allora la questione è stata quella di cogliere il mercato e le evidenze ci hanno dimostrato che il mercato a Piazzola si muove laddove le aree sono quelle che concretamente si possono attuare e realizzare e quindi colgono il picco del valore, quello che nel grafico vedete con il rettangolo arancione. Quello è il massimo valore – attenzione, perché i numeri sono indicativi – e quindi di norma possiamo affermare che sul mercato si vende ciò che con maggiore certezza posso acquistare, perché so cosa acquisto. Sul mercato si vende anche altro, ma si vende con regole molto più soggettive e quelle non potevamo considerarle come valide, per cui siamo partiti da quel bussolotto, da quello arancione e da lì abbiamo costruito una serie di gradienti. Vi faccio vedere pochi numeri, perché a quest'ora faccio fatica a seguirli io, per cui immagino che faccia fatica anche chi non è avvezzo all'utilizzo di tanti numeri, però m'interessa che vi focalizzate sul coefficiente di ponderazione, che è l'ultimo numero dove c'è 100%, 70, 20 e 10; non mi interessa che ragionate sui numeri, ma sull'andamento: l'andamento è importante perché? Perché l'andamento ci dimostra che più l'area è lontana dall'essere effettivamente trasformata e più il valore venale, cioè il valore soggetto all'imposizione fiscale, è basso. Questo cosa significa? Significa che – anche qui uno schema. Questo significa che – le aree a Piazzola, esattamente come in qualunque altro contesto, non valgono tutte 150 Euro al metro cubo, solo la migliore, solo quella che domani potrebbe essere trasformata, solo quella che ha caratteristiche già di perfetta urbanizzazione ha quel valore, tutte le altre, anche edificabili dal punto di vista fiscale, hanno valori di gran lunga inferiori; in alcuni casi abbiamo verificato che il valore è del tutto assimilabile al valore di un'area agricola: è quello il passaggio importante, secondo me, di questo lavoro che, insieme a altri comuni, è stato portato avanti. Il fatto che un'area sia fiscale dal punto di vista.. o meglio, scusate, il fatto che un'area sia edificabile dal punto di vista fiscale non vuol dire che quell'area valga tantissimo, non vuol dire che quell'area espliciti già al massimo il valore, vuol dire semplicemente che dovrò usare delle regole che sono diverse da quelle di un'area agricola. Il comune che cosa ha fatto, riprendendo questo ragionamento? Cosa abbiamo fatto noi con lo studio? Ci siamo posti questo problema: il fatto che un'area sia edificabile dal punto di vista fiscale non significa che il suo valore sia per forza espresso al massimo, può anche essere molto basso. Vedete le aree in giallo, oppure le aree verdi? Può essere addirittura molto simile a quello di un'area agricola, però cosa è che cambia? Cambia il criterio impositivo e questo non lo possiamo decidere noi, lo decide la legge, lo decide il legislatore: è il legislatore che dice che, se un'area è edificabile, dal punto di vista fiscale bisogna aderire a criteri di calcolo diversi da quelli di un'area agricola e conseguentemente, prendendo atto di questa modifica, c'è stato questo grande sforzo di innovazione. Vi faccio presente anche un'altra cosa che è stata una delle ragioni che hanno mosso questo studio: la Corte dei Conti in questo senso in alcune regioni si sta muovendo e sta iniziando a verificare che le amministrazioni abbiano preso atto delle modifiche urbanistiche e le abbiano ricollocate correttamente negli strumenti tributari, per cui questo studio, questo passaggio, che vi faccio vedere a titolo assolutamente esemplificativo, vedete che nell'ambito di aree omogenee riflette valori molto diversi in funzione delle caratteristiche urbanistiche dell'area: è un elemento che in qualche misura mette insieme l'innovazione urbanistica e l'innovazione tributaria proprio allo scopo di evitare di venire accusati da parte della Corte dei Conti o del legislatore di non aver adempiuto ad un obbligo, che è comunque un obbligo dovuto per legge, perché l'amministrazione ha l'obbligo di allineare i valori e di fornire al contribuente tutte le indicazioni utili per capire in modo semplice e trasparente tutto ciò che l'amministrazione nella sua complessità porta avanti. Ho anche altre slides, ma mi fermerei: già.. non so, spero di essere stata sufficientemente chiara, però ovviamente sono a vostra disposizione, se ci sono delle domande di natura tecnica.

PRESIDENTE

Grazie mille, intanto. Beh, se qualcuno ha delle domande o delle osservazioni da fare può farle. Prego.

CONS. MENEGHELLO (FUORI MICROFONO)

Lei ha per caso le slides relative (sic)?

ARCHITETTO FAGGIANI

Sì, certo, mi dica: quali?

PRESIDENTE

Sta parlando il Consigliere Meneghello e necessita del microfono, perché dobbiamo registrare.

CONS. MENEGHELLO

La tabella di pagina.. un attimo, che recupero la pagina ...(intervento fuori microfono)

ARCHITETTO FAGGIANI

Non è detto che le pagine coincidano, per cui..

CONS. MENEGHELLO

Beh, è capoluogo, comunque, (sic) è solo che è diversa, questa della relazione.

ARCHITETTO FAGGIANI

È la grafica diversa, ma i numeri (sic).

CONS. MENEGHELLO

No, ma può rimanere pure su quella del capoluogo.

ARCHITETTO FAGGIANI

Va bene, prego.

CONS. MENEGHELLO

Il valore è per metro quadro suolo urbanizzato, per cui suolo, superficie per l'importo di 135 o 105, a seconda della densità urbanistica che (sic) il metro cubo sul metro quadro?

ARCHITETTO FAGGIANI

Sì.

CONS. MENEGHELLO

Ecco. Perché poi - non so se è un refuso - dove c'è la specifica dell'Ato, che qui però non vedo, nella tabella c'è un valore del suolo urbanizzato prevalentemente residenziale di 150 Euro al metro cubo netto e c'è un valore del suolo urbanizzato Cra prevalentemente residenziale 120 Euro al metro quadro lordo. Volevo capire un attimino..

ARCHITETTO FAGGIANI

La differenza tra le misure di consistenza?

CONS. MENEGHELLO

Sì, questi valori che significato hanno rispetto alla lettura della tabella, se è questa specifica suddivisa, oltre che per zona, anche per densità urbanistica, perché mi.. l'ufficio come legge poi questo schema?

ARCHITETTO FAGGIANI

Rispondo all'ultima domanda, che è di natura operativa, nel senso che la domanda è molto chiara e è assolutamente pertinente: come usa, l'ufficio, queste tabelle e come le può usare anche il contribuente, visto che si siamo dati quest'obiettivo? L'ufficio queste tabelle le ha già utilizzate, perché le ha in qualche modo implementate in un software che aggancia questi valori alle singole aree, per cui quando l'ufficio fornirà un'indicazione al contribuente lo farà direttamente dal sistema informativo territoriale, conseguentemente sarà molto più facilitato rispetto a delle tabelle che comunque hanno un numero di righe e un numero di colonne che non semplifica sicuramente la lettura. Per quanto riguarda il senso dei numeri delle tabelle e il senso delle misure di consistenza, la semplicità delle tabelle riflette la complessità degli indicatori urbanistici contenuti nei diversi piani, in particolar modo nel piano degli interventi, laddove non si fa riferimento alle medesime misure di consistenza e quindi ci sono talune zone territoriali omogenee che si esprimono attraverso una capacità edificatoria al metro cubo, ce ne sono talune che si esprimono – qui però chiedo un aiuto ai miei colleghi del gruppo di lavoro – attraverso il metro quadro lordo e ce ne sono talune che si esprimono attraverso la superficie netta di pavimento, se non erro, pertanto allo scopo di normalizzare, cioè di rendere equivalenti i valori in funzione alle diverse misure di consistenza è stata fatta una serie di passaggi tecnici, talvolta attraverso dei casi tipo, come per esempio il caso dei Cra, che si esprimono sulla base di un valore puntuale del lotto, proprio perché, per esempio, i Cra non avevano delle indicazioni tali da consentire di esprimere il valore sulla superficie del suolo, poiché la capacità edificatoria era data puntualmente.

CONS. MENEGHELLO

È data dal metro cubo, (sic).

ARCHITETTO FAGGIANI

No, è data ...(intervento fuori microfono) no, purtroppo no ...(interventi fuori microfono) no, è forfettario ...(intervento fuori microfono)

CONS. MENEGHELLO

Sì, sì, (sic) 150 metri cubi che siano mille o seicento metri (sic).

ARCHITETTO FAGGIANI

Esatto. Per cui, per esempio – ho proprio portato quest'esempio, perché è stato un esempio ...(intervento fuori microfono)

CONS. MENEGHELLO

No, scusi ...(interventi fuori microfono) no, scusate..

ARCHITETTO FAGGIANI

Il Cra è forse l'esempio più evidente della difficoltà che ha avuto il gruppo di lavoro all'inizio a trovare la modalità più utile per esplicitare i valori, perché comunque il valore di partenza, il valore di base, il valore d'ingresso della tabella è espresso sul metro cubo edificabile urbanizzato e è, per esempio, nel caso di Piazzola 150 Euro al metro cubo edificabile urbanizzato. A partire da quel valore d'ingresso – valore medio. A partire da quel valore d'ingresso – si sono declinate tutte le diverse fattispecie in funzione delle singole densità territoriali, in funzione del fatto che l'area fosse più o meno urbanizzata e in funzione del fatto che lo strumento attuativo, il Pua, fosse o non fosse approvato. Per cui, ovviamente, ricordo – perché è bene ricordarlo – che i contribuenti non sono affatto obbligati a utilizzare questi valori, questi valori sono dei valori medi e di conseguenza, se un contribuente non ritiene aderente alle caratteristiche della propria area il valore di riferimento delle tabelle, è liberissimo di affidarsi a un tecnico e far elaborare una valutazione che poi sottoporrà all'ufficio tributi allo scopo di pagare l'imposizione tributaria, per cui questa è una cosa che a mio avviso va rimarcata: questo è uno strumento aggiuntivo facilitatore, ma non è impositivo; non è l'impositivo, ma ragiona in positivo e quindi non rappresenta un obbligo, un'obbligazione verso

l'amministrazione. Per quanto riguarda l'articolazione dei valori, i valori sono l'esito di un valore iniziale e delle successive ponderazioni in ragione dei coefficienti per i gradienti di valore dati dalla strumentazione urbanistica vigente e dati dalla zona di PI o, dall'altro lato, abbiamo anche un'articolazione di valori che tiene conto del fatto che lo strumento urbanistico di Piazzola ha scelto, per ragioni che non rientrano nei temi oggetto di discussione questa sera, di riferirsi a capacità edificatorie espresse con misure di consistenza diverse. Questa è la scelta di uno strumento urbanistico e quindi noi, come tecnici, ne abbiamo preso atto e, ovviamente, il gruppo di lavoro, che era un gruppo multidisciplinare composto da me come consulente esterno, che comunque sono un architetto che si occupa di valutazione economica di progetti, per cui non sono una tributarista, ho le competenze tecniche tipiche di un architetto e, insieme all'ufficio urbanistica e all'ufficio tributi, abbiamo messo insieme le competenze, in modo che tutti gli elementi di potenziale criticità fossero non dico eliminati, ma smussati.

PRESIDENTE

Grazie. Altri chiarimenti? Prego, Consigliere Segato.

CONS. SEGATO

Senza addentrarmi negli aspetti legati ai criteri, perché penso che potremmo restare qua per ore a discutere della bontà o meno di questi criteri, ponevo esclusivamente una questione legata al fatto che, come Consiglio Comunale, siamo chiamati ad approvare un regolamento, o comunque questi criteri che a loro corredo hanno delle tabelle dove vengono quantificati dei valori che danno a questo documento un valore di esecutività rispetto al quale, a nostro avviso, compete non tanto al Consiglio Comunale, quanto alla Giunta Comunale come organo esecutivo approvare valori, numeri e dare un valore a questo documento. È vero che la delibera poi dice che sarà la Giunta Comunale ad aggiornare di anno in anno questi valori, però non credo sia.. mi chiedo se sia di competenza del Consiglio Comunale: non capisco perché l'atto sia arrivato in Consiglio Comunale, questo era il ... (intervento fuori microfono) perché ha un valore veramente esecutivo che credo sia esclusivamente di competenza della Giunta Comunale, perché ci sono dei numeri qua, ci sono dei valori tabellari, ecco. Tutto era..

SEGRETARIO GENERALE

È uno strumento regolamentare generale che ha anche uno scopo generale pianificatorio, quindi ritengo che invece, ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs 267/2000, sia di competenza del Consiglio Comunale. Se lei vede, in moltissimi comuni questi lavori sono stati approvati, proprio per la generalità del contenuto, da parte dell'organo d'indirizzo politico.

PRESIDENTE

Bene. Ci sono altri interventi? La parola al Cons. Meneghello.

CONS. MENEGHELLO

Noi invece ci siamo trovati come gruppo e abbiamo apprezzato che questo documento venisse condiviso, perché condividere a priori l'urbanistica, i valori che vogliamo dare all'urbanistica in maniera tabellare o in maniera oggettiva o soggettiva crediamo sia importante, quindi sicuramente.. avevo partecipato in qualità di tecnico alla prima relazione, adesso la vedo non più nella fase embrionale, ma in uno stato avanzato. Le considerazioni che abbiamo fatto sono di altro tipo, perché abbiamo sicuramente letto con attenzione la documentazione elaborata dagli uffici in collaborazione con la Dott.ssa Antonella Faggiani: da un punto di vista tecnico risulta di pregevole interesse tutta l'indagine svolta, in quanto è comparata con le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate a cui molti di noi, come tecnici, si riferiscono, anche perché sulla base di quelle poi l'Agenzia delle Entrate fa tutta una serie di verifiche; c'è un'analisi comparata con le perizie di recente redazione, intercalata con il rilievo dei prezzi attuali di mercato delle aree edificabili attraverso un'indagine anche presso gli operatori del settore: è un'indagine che è talmente precisa da differenziare correttamente i valori per indice di cubatura – e lo vediamo in questa tabella –

realizzabile per singole aree, per cui abbiamo dei valori che, anche in base alla capacità edificatoria del lotto che si trova nella stessa zonizzazione C1, vediamo che comunque, a seconda dell'indice di cubatura da 0, 5 /1 /1, 2, il prezzo che viene attribuito al metro quadro è suscettibile di una rivalutazione diversa. Quello che ci chiediamo è se sia stata verificata la previsione delle entrate ai fini Imu, Ici, Iuc e Tasi, che non abbiamo visto e sarebbe interessante capire che impatto può avere questo strumento sulla riscossione dei tributi dei cittadini. Pertanto, anche in riferimento alla diversa posizione sul territorio, perché l'analisi è stata svolta dando dei valori con una forchetta di sviluppo molto diversa da Carturo e Isola fino al capoluogo e alla parte sud del territorio, Vaccarino e Tremignon, quello che ci siamo chiesti è se.. ci saranno sicuramente dei cittadini che saranno più agevolati e ci sarà forse qualcuno che si troverà a essere in una posizione più aggravata e queste variazioni potrebbero essere sostanziali. Di questo mi sembra di non aver avuto riscontro negli incontri che abbiamo avuto: magari sarebbe stato interessante vedere una tabella di comparazione, nella stessa categoria cosa paga il cittadino ora e cosa pagherà nella primavera prossima, ecco, queste sono le domande che ci siamo posti. Quindi leggere questo documento.. sembra essere fine a sé stesso, un po' la dottoressa prima diceva " sì, poi il contribuente può decidere di fare una perizia per conto suo e valutare se quello è il prezzo o se la valutazione è congrua o meno", per cui questo andrà parametrato sui valori dei tributi e dopo credo che, se ogni cittadino iniziasse a farsi la perizia per conto suo, non sarebbe più finita. Noi abbiamo fatto un altro tipo di lavoro: siamo andati a vedere altri comuni come si sono comportati qui nei dintorni, perché anche Campo San Martino ha uno strumento che va a valutare quelle che sono le aree edificabili ai fini Imu, anche Tombolo, che è a poca distanza da noi e che comunque gravita sull'area del (sic), tiene conto della vicinanza al polo ospedaliero, che risulta essere apprezzabile anche ai fini della valutazione immobiliare e, facendo un confronto – ma non vi dico neanche i numeri, perché comunque sono reperibili sui siti dei relativi comuni – comparando le tabelle siamo cinquanta.. (sic) ordine di grandezza che questi comuni attribuiscono a aree per tipologia simile, sempre dotate di piano degli interventi, della metà come valore ponderale e loro comunque definiscono i valori minimi a cui il cittadino si deve riferire, cioè meno di quelli non si può attribuire per pagare il tributo. Qui parliamo di valori medi, per cui posso dire che, se quello è minimo e questo è medio, comunque lì siamo attorno alla metà dei valori che vedo qui espressi in queste tabelle, quindi sarebbe utile, a mio avviso, affinché sia più chiaro ai cittadini che sulla base di questi numeri potenzialmente potrebbero pagare i tributi futuri, avere un'idea di comparazione. Come gruppo consiliare questa sera non ci sentiamo proprio di valutare questo strumento, proprio perché troviamo che sia necessario il passaggio per il cittadino di capire, se l'area è in C1, è classificata in zona C1 con una capacità edificatoria di un metro cubo valutata lì, 150 Euro al metro quadrato di suolo urbanizzato, che tipo di pagamento ai fini Iuc comporterà la prossima primavera rispetto a quello che fino a oggi ha pagato. Questa è la nostra posizione.

PRESIDENTE

Grazie, Consigliere. Qualcuno vuole rispondere o fare altre osservazioni?

SINDACO

Presidente, se posso provo a dare qualche risposta io al Consigliere Meneghello. Sapere cosa pagherà, lo farà in base a quello che è sostanzialmente il gradiente che nasce dall'applicazione di questo lavoro e quindi lo può sapere, rispetto a quello che ha oggi lo saprà una volta che verrà applicato il valore previsto dall'indagine che è stata fatta. Come posso dire? Per provare a spiegarmi, vediamo se provo a fare una domanda alla Dott.ssa Faggiani e se è corretta come impostazione, così magari semplifica un po' il messaggio. Facciamo un'ipotesi: come siamo oggi, prima di questo lavoro, se la Pubblica amministrazione decide che un terreno agricolo o un'area agricola anche di più proprietari diventa edificabile, e quindi la classifica come tale, che tipo di imposta andrebbe applicata? Piena? Gradata?

ARCHITETTO FAGGIANI

Supergradata.

SINDACO

No, prima senza l'applicazione di questo strumento.

ARCHITETTO FAGGIANI

Ah. Senza l'applicazione di questo strumento..

SINDACO

Come siamo oggi che dobbiamo ancora approvarlo, intendo dire.

ARCHITETTO FAGGIANI

Iniziamo da un punto di partenza: oggi non c'è nulla..

SINDACO

Esatto.

ARCHITETTO FAGGIANI

Per cui oggi il cittadino non sa, non capisce quale può essere il valore e quindi di norma, sulla base della mia esperienza e sulla base di quella dei tecnici di altri comuni con cui ho lavorato e che mi hanno in qualche modo raccontato la loro esperienza, il cittadino si comporta attraverso due modalità: modalità uno, faccio finta di niente e aspetto che mi accertino.

SINDACO

Esattamente.

ARCHITETTO FAGGIANI

Modalità due, siccome sono molto prudente pago esattamente come se la mia area fosse già completamente edificabile, per cui usiamo il valore che abbiamo usato come esemplificativo, 150 Euro, perché non è ancora entrato nel senso comune il principio – prima ancora del numero il principio – cioè il fatto che un'area edificabile possa valere 8 Euro al metro quadro. È cognitivamente una cosa contro.. intuitiva: nelle nostre corde, nelle corde del cittadino medio italiano per ragioni culturali un'area edificabile ha un valore che non è più quello di una volta, ovviamente, però comunque ha un valore dignitoso e gli 8 Euro al metro quadro, come in questo caso.. ma vorrei anche.. magari cambiamo, no? Mettiamo anche – che so? – a Tremignon o Carturo ancora 2 Euro al metro quadro, 5, 3, allora uno dice “ queste sono aree edificabili che valgono 2 /3 /4 Euro al metro quadro”, se invece io non sapessi e non avessi un tecnico o mi affidassi a un tecnico, il tecnico cosa farebbe? Di norma il tecnico chiama l'ufficio tributi, che non sa come fare e chiama l'ufficio tecnico, l'ufficio tecnico, o perché non vuole, o perché non sa, tergiversa o dà un'informazione che di norma non è – come dire? – corretta dal punto di vista del valore, non dal punto di vista del.. e quindi del contenuto. Questa è la situazione attuale.

SINDACO

E poi c'è anche un altro rischio, sempre per restare nell'ambito: come posso dire? Per provare a rispondere, uno dei primi risultati che si hanno con l'applicazione di questo strumento è di mettere in condizioni il cittadino – è chiaro che non siamo abituati a farlo, ma un po' alla volta ci si può abitare – di avere cognizione ex ante di quello che può essere il valore dei suoi beni e, sulla scorta di questo, di rapportarsi nei confronti, per esempio, dell'ufficio tributi del Comune di Piazzola sul Brenta. Abbiamo un carico di accertamento, come comune, importante che deriva dalla continua analisi che deve fare l'ufficio di tutta la serie di pagamenti che riceve spontaneamente alle scadenze da parte dei cittadini, che poi devono essere verificati con un dialogo, una trattativa continua, dubbi interpretativi etc.. Infatti proprio stasera al nostro ordine del giorno abbiamo anche un altro punto relativo ai diritti di interpello, proprio per dare la possibilità massima al cittadino di rapportarsi con gli uffici. Vi è anche un altro aspetto e qui faccio un'altra domanda: noi, per esempio, quando ci

siamo insediati come Amministrazione Comunale abbiamo trovato zone interne di Piazzola che erano soggette a piani di lottizzazione fermi anche da 14 anni; in tutti quegli anni in cui non è mai partita nessuna forma di costruzione, ma neppure – come posso dire? – una richiesta, un progetto, il comune applicava le aliquote relative a quel tipo di zonizzazione, incassando dai cittadini denaro che non era perequato rispetto all'effettivo utilizzo del bene e allora – e qui torno a un'altra domanda che ha fatto il Consigliere Meneghello – che tipo d'impatto ha questa situazione dal punto di vista fiscale? È un impatto che stiamo mano a mano cercando di calcolare, però il punto fondamentale è un altro: se io nel bilancio di previsione del mio ente, in base a quelli che sono i valori che ho oggi metto un numero, scrivo un numero per cui mi devono entrare tot Euro di imposte di natura comunale, quel numero molto spesso, all'esito del bilancio di previsione, cioè alla fine, non me lo ritrovo. Perché? Perché tra quelli che non pagano, quelli che non ritengono di dover pagare e quello che è stato il contenzioso che abbiamo transato, per esempio, quest'anno relativamente a delle aree importanti che erano state espropriate, si crea uno scontro continuo tra volontà impositiva dell'ente e capacità contributiva del cittadino. Da questo punto di vista ritengo che quello che sarebbe corretto e onesto sia da parte del comune che dei cittadini di Piazzola sul Brenta sia capire esattamente che tipo di valorizzazione hanno i propri beni immobili (parlo di terreni, nel caso specifico) e poi costruire un percorso affinché si arrivi ad avere un valore che sia accettato da entrambe le parti e che sia il più corretto relativamente ai valori OMI che esprime l'Agenzia delle Entrate. Quello darà a noi come amministrazione e probabilmente, se questo strumento continuerà a essere usato, anche alle amministrazioni future, la possibilità di inquadrare esattamente quella che è la somma di previsione che il comune è in grado di incassare: scrivere delle somme che magari non si è in grado di incassare diventa – come posso dire? – un gioco abbastanza inutile e oggi, con il bilancio civilistico dell'ente, anche pericoloso, perché poi comunque si è sottoposti a un controllo da questo punto di vista. Se ho detto qualcosa che non è condivisibile.. lo dico in maniera molto serena, perché non mi picco di essere un esperto di questa cosa, è una cosa che affronto anch'io e tra l'altro non abbiamo esempi vicini a noi di confronto, però abbiamo degli esempi di altri comuni che hanno applicato questo strumento che hanno ridotto sensibilmente il contenzioso, trovando nel tempo un'applicazione di rapporto corretta con il cittadino. Teoricamente, nel giro di poco tempo arriveremo a avere nel sito del comune la possibilità, inserendo dei dati, di avere quelli che sono i dati iniziali di partenza a disposizione del cittadino per fare una valutazione complessiva del valore del suo bene e poi, mano a mano che lui prosegue in quello che è il percorso che porta all'edificabilità piena, troverà sempre più applicazione, nei gradienti che prima indicava la Dott.ssa Faggiani, anche l'aliquota impositiva. È chiaro che da questo punto di vista posso essere – come posso dire? – intanto attrezzato nel conoscere il dato come cittadino e quindi meno sottoposto a quelle che possono essere le volontà speculative del mercato, e in secondo luogo posso calcolarmi in base alle mie capacità economiche quello che è il percorso che devo fare per arrivare all'esito, che è la costruzione di un edificio, piuttosto che di un'attività commerciale. Posso rapportarmi anche nei confronti delle offerte che mi arrivano da parte del mercato in maniera più chiara e, soprattutto, uno che non vive a Piazzola o anche uno che vive a Piazzola può fare delle scelte relativamente al luogo dove andare a vivere in base ai valori medi di quello che è il terreno e quindi spostarsi all'interno del nostro territorio sulla scorta di questi elementi, non solo sulla scorta di quella che può essere l'offerta abitativa che il privato crea all'interno del comune.

ARCHITETTO FAGGIANI

Se posso aggiungere un'ultima cosa per mettere un po' a sistema le due sollecitazioni che hanno a che fare con la natura politica di questo strumento, al di là dei numeri i principi: il primo numero uno è un po' quello che mi ha insegnato il Comune di Ferrara, che è stato uno dei comuni più grandi con cui ho lavorato portando avanti questo tipo di strumento; uno degli elementi di forza che l'amministrazione di Ferrara, in particolar modo l'Assessore che allora seguiva questo lavoro, ha portato avanti è stato quello di argomentare che molto spesso la nuova urbanistica conduce a valori, in termini di capacità edificatoria, sempre più bassi; per altro l'idea del consumo zero di suolo pone l'amministrazione di fronte a un grosso problema: siamo destinati a avere sempre meno aree

edificabili e a usare sempre di più ciò che è già edificato e allora questo pone un problema, perché se i piani hanno sempre meno aree edificabili e sempre meno capacità edificatorie, l'Imu dal punto di vista delle aree edificabili è destinata a scendere. Questo è un orizzonte di lungo periodo che dobbiamo già iniziare a considerare come un orizzonte da gestire, non possiamo aspettare di trovarci di fronte al problema: questo è inevitabile. L'Imu è destinata a calare, il gettito fiscale dovuto alle aree edificabili è destinato a calare nel tempo non per ragioni fiscali, bensì per ragioni di politiche di gestione del territorio, ma dall'altro lato l'urbanistica pone in qualche modo i cittadini nella necessità di contribuire alla città pubblica in altri modi, per cui quello che è stato fatto a Ferrara è stato sommare le due contribuzioni dei cittadini alla città pubblica: la contribuzione attraverso le modalità fiscali, ossia l'Imu, ma anche le altre contribuzioni, la perequazione e le contribuzioni attraverso gli accordi, perché alla fine la mia idea, che poi è stata condivisa, è che la somma non cambia. Il valore che arriva all'amministrazione sottoforma di importi in moneta o di opere dovrebbe essere destinato a restare costante, quello che cambierà è il mix tra le due funzioni, per cui secondo me quello che si deve chiedere il Comune di Piazzola è come andrà il gettito fiscale, ma soprattutto, visto che fiscalità immobiliare e scelte urbanistiche sono collegate, come queste due azioni incidono insieme sul gettito fiscale, non solo sul gettito monetario, ma incidono insieme per la città, quindi quando mi porto a casa in termini di opere, cessione di aree e realizzazione da parte dei cittadini attraverso il contributo perequativo e quant'altro e quanto mi porto a casa attraverso il gettito, perché per esempio, nel caso di Ferrara, il gettito era leggermente inferiore con l'ultimo piano urbanistico, ma per la scelta di abbassare le capacità edificatorie. D'altro canto le entrate sottoforma di cessione di aree e realizzazione di opere erano di gran lunga superiori e allora qui il tema è sommare le due componenti, perché è lì, a mio avviso, che va fatto il bilancio, non in un'ottica squisitamente econometrica, chiamiamola così. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, dottoressa. Prego, Consigliere Bellot.

CONS. BELLOT

Funziona? Va beh, cercherò di parlare ad alta voce. Se può essere utile dare un contributo ... (intervento fuori microfono) se può essere utile dare un contributo in ordine alle legittime preoccupazioni della Consigliera Meneghello, la quale, giustamente, si pone la questione dell'impatto di carattere tributario che questo tipo di scelta andrà a sortire, per fare chiarezza secondo me dobbiamo tutti aver ben distinto che la base imponibile - cosa di cui stiamo discutendo questa sera, i valori - è uno dei componenti, è uno degli elementi della pressione tributaria nel merito. L'Amministrazione Comunale poi nel tempo, in base alle imposte che si prospetteranno, avrà in capo - perché negli anni ne abbiamo viste, dall'Isi all'Ici, all'abolizione e poi all'Imu, con un altalenarsi di situazioni, per cui credo sia in capo all'Amministrazione Comunale - la decisione di quale dovrà essere la pressione fiscale in ordine alle eventuali aliquote e in ordine a eventuali deduzioni, casomai, e non certamente in ordine a dei valori medi, valori medi che a mio avviso, invece, aiutano a fare chiarezza sia da parte del contribuente cittadino, sia da parte dell'Amministrazione Comunale su quello che può essere il punto di partenza, aiutano a fare chiarezza finché non ci sarà imbarazzo, imbarazzo inteso come situazione di contenzioso, contenzioso che a mio modo di vedere non è incentivato dalla determinazione di questi valori medi, casomai è un punto di partenza. Non credo che in capo all'Amministrazione Comunale con questo tipo di scelta si possa porre una sorta di potere accertativo più forte, perché se ben guardiamo, parlando di valori Omi come abbiamo ragionato finora, anche in ordine ai valori Omi già nel 2010 l'Agenzia delle Entrate aveva invitato gli uffici periferici addirittura ad abbandonare l'eventuale contenzioso instaurato solamente in ordine alla valutazione in base ai criteri Omi. Questo cosa significa? Significa che la stessa Agenzia delle Entrate - ragioniamo in termini di cessione di fabbricati, ma il senso è lo stesso - andava ad affermare che il solo valore medio non poteva più assurgere a prova legale, ma veniva declassato a prova semplice, quindi necessitava e necessita ancora oggi di tutta una serie di ulteriori elementi affinché l'accertamento possa basarsi su elementi precisi e concordanti. In capo all'Amministrazione Comunale a mio avviso non si va a rapportare

un potere accertativo che potrebbe essere penalizzante nei confronti del contribuente, casomai va a porre un valore che è chiaro, è netto sia per il contribuente che deve fare il calcolo dell'imposta, sia in capo all'Amministrazione Comunale, che non ha, come ripeto, l'imbarazzo di dover poi accertare dei valori di cui diventa difficile fare una quantificazione e si crea il contenzioso. A maggior ragione, è stato accennato poco fa che siamo in qualche misura supportati, o comunque non dobbiamo avere ulteriori timori, perché al punto 8 di questa sera ci sarà l'approvazione del regolamento comunale per la disciplina del diritto di interpello, cosa che mette nelle condizioni il cittadino contribuente di porre la questione all'Amministrazione Comunale, chiaramente in capo all'ufficio tributi e, se vi fosse uno scostamento tra il valore medio e il valore che il cittadino dovesse porre nel quesito di interpello e se nel quesito di interpello dovesse porre degli elementi oggettivi, non soggettivi, a supporto di un eventuale valore diverso, credo che in questa cornice di certezza del valore medio, che non potenzia l'attività accertatrice dell'Amministrazione Comunale e che dà comunque un riferimento al cittadino, cittadino che in maniera ufficiale da questa sera avrà l'opportunità, con l'interpello, supportato da una serie di elementi di porre la questione, a mio modo di vedere in questa cornice sicuramente stiamo facendo un passo in avanti e ciò va visto in maniera favorevole. Questo lo dico perché? Perché è chiaro che la preoccupazione può nascere e legittimamente la Consigliera Meneghello ha puntualizzato la questione. Torno a affermare – e concludo – che comunque quelli che andiamo a approvare questa sera sono i criteri per la determinazione di uno degli elementi per l'imposizione fiscale locale, gli altri elementi saranno in capo all'Amministrazione Comunale e eventualmente una discussione sulla pressione fiscale o meno da parte dell'ente sui propri cittadini si andrà a fare nel merito durante l'approvazione del bilancio e quando il bilancio sarà accompagnato dalle tariffe.. chiedo scusa, non dalle tariffe, dalle aliquote che accompagnano la fiscalità locale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CIO' premesso;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità;

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina della I.U.C. – Imposta Unica Comunale (componenti IMU e TASI) approvato con DCC n. 30 del 30/7/2014, modificato ed integrato con DCC n. 22 del 29/4/2016);

RICHIAMATE le disposizioni contenute nel D.L. 201/2011, convertito dalla Legge 214/2011, nonché del D.Lgs 504/1992;

VISTO il D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Territorio e Ambiente nella seduta del 18 ottobre 2016;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1° del D.Lgs 267/2000;

VERIFICATA da parte del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97, 2° comma del D.Lgs. 267/2000, la conformità della proposta di deliberazione in oggetto, alle leggi, allo statuto e ai regolamenti;

In conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n. 14 Consiglieri presenti e n. 10 Consiglieri votanti che dà il seguente risultato:

favorevoli n. 10
astenuti n. 4 (Pin, Segato, Brocca, Meneghello)

DELIBERA

- a. **DI APPROVARE**, i criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU delle aree edificabili site nel comune di Piazzola Sul Brenta, così come riportato nell'allegato A) che forma parte integrante del presente provvedimento;
- b. **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale la determinazione dei valori medi di riferimento per ciascun anno di imposizione così come previsto dall'art. 26, comma 3, del vigente Regolamento Comunale per la disciplina della I.U.C. – Imposta Unica Comunale.
- c. **DI STABILIRE** che i criteri ai fini della determinazione dei valori medi di riferimento alle aree edificabili si applicheranno a decorrere dall'anno 2017.
- d. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Finanziaria degli adempimenti dovuti a seguito dell'approvazione del presente atto;
- e. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica-Settore Edilizia Privata/Urbanistica a procedere all'aggiornamento del documento allegato al presente atto a seguito varianti che verranno apportate al Piano Regolatore Comunale, una volta divenute efficaci;

Quindi per l'urgenza di fornire all'ufficio tributi il supporto per verifiche delle dichiarazioni IMU, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n.14 consiglieri presenti e n. 10 votanti che dà il seguente risultato:

favorevoli n. 10
astenuti n. 4 (Pin, Segato, Brocca, Meneghello)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola Sul Brenta, li 10 novembre 2016

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA –
SETTORE LL.PP/PATRIMONIO e AMBIENTE**

Rossetto Arch. Danilo

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio finanziario esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola Sul Brenta, li 10 novembre 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

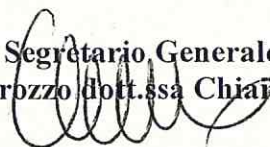
Montecchio dott. Fabio

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il Presidente del Consiglio
Didone dott. Luca



Il Segretario Generale
Perozzo dott.ssa Chiara

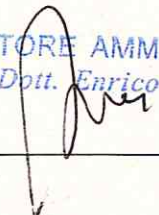


E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, li

13 DIC. 2016

L'ISTRUTTORE AMM.VO
Bruni Dott. Enrico



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

N° Rep..... Albo Pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15
giorni consecutivi dal **13 DIC. 2016** al **28 DIC. 2016**

Il messo comunale
Paolo Pirolò

File firmato digitalmente

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesata deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi senza opposizioni o reclami ed è divenuto esecutivo dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, a norma dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, _____

Il Segretario Generale
Perozzo dott.ssa Chiara