



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 22

O G G E T T O

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2018.

L'anno Duemiladiciotto addì Cinque del mese di Febbraio alle ore 08:50 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Risultano presenti:

COMPONENTI			PRESENTI	ASSENTI
1.	PATRON MIRKO	Sindaco	X	-
2.	GALLO VALTER	Vice Sindaco	X	-
3.	MASON PAOLO	Assessore	-	X
4.	ZANDARIN ANITA	Assessore	X	-
5.	MARZARO FABIO	Assessore	-	X
6.	NATALE ANGELA MARIA	Assessore	X	-

Numero totale presenti: **4** – Numero totale assenti: **2**

Partecipa alla seduta la dott.ssa NIEDDU NATALIA in qualità di Segretario Comunale.

Il sig. PATRON MIRKO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

[x]

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

Copia della presente determinazione viene trasmessa ai responsabili dei seguenti settori:

- Settore Servizi Amministrativi
- Settore Servizi Socio-Demografici
- Settore Servizi Finanziari
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata – Urbanistica

Viene sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 che ha previsto, al comma 639, l'istituzione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, dell'Imposta Unica Comunale - IUC, della quale l'Imposta Municipale propria - IMU è una delle tre componenti;

PRESO ATTO che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'art. 13 comma 3 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con modifiche dalla Legge 22-12-2011 n. 214 ed è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 e e dei commi 4 e 5 del medesimo articolo;

RICHIAMATO l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 in base al quale è stabilito che: *"Per le aree fabbricabili, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";*

RICHIAMATO l'art. 5 c. 7 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 13 - 04 - 2012 che prevede quanto segue: *"Ai fini della riduzione dell'insorgenza del contenzioso tributario in materia di aree edificabili, fermo restando la determinazione della base imponibile secondo le disposizioni dei commi precedenti, nel caso di mancata conoscenza dell'effettivo valore venale del terreno, la Giunta comunale può determinare annualmente e per zone omogenee i valori venali di riferimento dei terreni edificabili.....omissis....."*

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 95/2002 avente per oggetto: "Imposta comunale sugli immobili – aree fabbricabili – determinazione del valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili – individuazione dei valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'anno 2002 ed anni pregressi", con la quale si è proceduto, previa definizione delle linee guida, alla individuazione dei valori venali in comune commercio per l'attività di accertamento dell'anno 2002 e per quelli pregressi. Nello specifico le linee guida sopraccitate prevedono la determinazione dei predetti valori di riferimento, considerando come parametro di valutazione il prezzo di mercato degli immobili, desunto da atti di compravendita o da indagini di mercato come previsto dal punto 3) delle stesse;

VISTA l'allegata tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili (All. A) e la Relazione tecnica (All. B) ai fini degli accertamenti IMU, predisposta dal competente Ufficio Edilizia Privata previa verifica dei valori applicati nei Comuni limitrofi, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, del corretto allineamento dei valori alle attuali destinazioni di zona previste dal vigente Piano degli Interventi;

CONSTATATO che non si considerano aree edificabili le nuove aree individuate dal P.I. come C2/Per destinate all'insediamento di Crediti Edilizi o Compensazione, di cui agli artt. 36 e 37 della L.R. 11/2004, agli artt. 7 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e agli artt. 57 e 58 delle NTO del PI e comunque fino a sottoscrizione di ulteriore accordo finalizzato all'utilizzazione dei parametri urbanistici individuati;

RITENUTO per le motivazioni specificate nella Relazione tecnica allegata alla presente delibera (all. B) di procedere alla conferma dei valori IMU come meglio indicato nella tabella denominata "Prezzi comune commercio al 1° gennaio delle aree fabbricabili, ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta comunale degli immobili" (allegato A), come approvati con delibera di Giunta Comunale n. 218 del 13-12-2017 di aggiornamento alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9-01-2017;

VISTO l' art. 48 del D. lgs. 267/000;

DELIBERA

- 1). di considerare le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale del provvedimento;
- 2). di determinare che i valori orientativi di mercato delle aree edificabili, da assumere a riferimento per il calcolo dell' IMU dovuta per l'anno 2018, sono i valori riportati nell'allegato A) che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
- 3). di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ect..., come pure non rimane preclusa al contribuente la possibilità, per casi particolari e fornendo idonea documentazione, di individuare valori inferiori.

Sulla suddetta proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole ai sensi dell'art.49 del D. Lgs. 18 agosto 200 n. 267.

La suesposta proposta viene approvata con voti favorevoli unanimi legalmente espressi per alzata di mano.

Con apposita e separata votazione unanime, resa per alzata di mano, stante l'urgenza, viene approvata, l'immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.

OGGETTO DELLA PROPOSTA: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2018.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere:

in ordine alla regolarità tecnica:

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 02-02-2018

Il Responsabile del Servizio
arch. Mario Vizzini

in ordine alla regolarità contabile:

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 02-02-2018

Il Responsabile del Servizio
d.ssa Elena Ambrosi

per motivazioni su eventuali pareri sfavorevoli o condizionati, vedi allegati.

VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL SINDACO
Mirko Patron

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa Natalia Nieddu

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Servizi Amministrativi, su conforme attestazione del messo comunale, che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti da oggi.

Addì

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI
AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267 ,

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL

Li'

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

**PREZZI IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELLE AREE FABBRICABILI
VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE DEGLI
IMMOBILI**

ANNO 2018

AGGIORNAMENTO (delibera di Giunta Comunale n. del 2018)

ZONA A - Capoluogo, frazione di Reschigliano. (A.T.O. 2 e A.T.O. 4 e 5)
ZONA B - frazioni di S. Andrea di Campodarsego, Bronzola, Fiumicello, Bosco del Vescovo. (A.T.O. 1, 3, 4 e 5)

SISTEMA DELLA RESIDENZA
valutazioni a m³ (indice di riferimento 1m³/1m²)

ZONE DA (PRG/PI)	ZONA A VALORE	ZONA B VALORE
	2017	2017
	€/m ³	€/m ³
Z.T.O. A Centro Storico (PRG)	110,00	90,00
Z.T.O. A/2 Immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete fuori dai centri storici (PI)	110,00	90,00
Z.T.O. B di completamento (PRG)	110,00	90,00
Z.T.O. C 1 di completamento da urbanizzare (PRG)	-	-
Z.T.O. C 1 di completamento urbanizzata (PRG)	110,00	90,00
Z.T.O. C1.1 residenziali esterne – nuclei rurali (PRG)	100,00	80,00
Z.T.O. C2 espansione convenzionate PRG)	105,00	85,00
Z.T.O. C2 espansione priva di convenzione (PRG)	-	-
AREA C2 con vincolo PEEP priva di S.U. Attuativo (PRG)	35,00	28,00
AREA C2 con vincolo PEEP dopo collaudo (PRG)	90,00	70,00
LOTTO m ³ 600 (PRG)	105,00	82,00

Zone Perequate introdotte da PI Adottato con DCC N. 40 DEL 29-11-2013 e Approvato con DCC N. 18 del 21-05-2014		
Z.T.O. C2 perequate già classificate C2 da PRG previgente (*)	VP-(10%)	VP-(10%)
Z.T.O. C2 perequate già classificate agricole (*)	20,00	20,00
Z.T.O. C2 perequate accordo art. 6 e approvato G.C. (*)	65,00	55,00
Z.T.O. 2 perequate e convenzionate (*)	105,00	85,00
LOTTO m ³ 500 PER privo di accordo art. 6 (*)	20,00	20,00
LOTTO m ³ 500 PER con accordo art. 6 approvato G.C. (*)	105,00	82,00

(*) Valore di riferimento anche per l'anno 2016

Zone Perequate successive alla DCC N. 18 del 21-05-2014		
Z.T.O. C 2 perequate ai sensi accordo art. 6 e adottate C.C. (*)	20,00	20,00
Z.T.O. C 2 perequate ai sensi accordo art. 6 e approvate C.C. (*)	65,00	55,00
Z.T.O. C 2 perequate ai sensi accordo art. 6 e convenzionate (*)	105,00	85,00
LOTTO m ³ 500 PER privo accordo art. 6 (*)	20,00	20,00
LOTTO m ³ 500 PER con accordo art. 6 approvato C.C. (*)	105,00	82,00

(*) Valore di riferimento anche per l'anno 2016

VP = Valore derivante dalle volumetrie precedentemente assegnate da PRG

Zone di espansione decadute (articolo 18, comma 7, legge regionale n. 11 del 23-04-2004 e s. m. e i.		
Z.T.O. C2PER	10	10

SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE

valutazioni a m² (indice di riferimento R.C.= 60%St-Sf)

ZONE DA (PRG/PI)	ZONA A	ZONA B
	2017	2017
	€/m ²	€/m ²
Z.T.O. D1.1 produttiva di completamento (PRG)	70,00	55,00
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione priva di convenzione (PRG)		
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione convenzionata (PRG)		
Z.T.O. D2 commerciale priva di convenzione (PRG)		
Z.T.O. D2 commerciale convenzionata (PRG)		
Z.T.O. D2.1 zona di rottamazione (PRG)		
Z.T.O. D2 priva di convenzione (PRG)	55,00	45,00

Z.T.O. D2 già convenzione alla data adozione PI (29-11-2013) (PRG)	120,00	95,00
Z.T.O. D3 commerciale – direzionale consolidate (PRG)	120,00	95,00
Z.T.O. D4 Commerciale per raccolta rottami (PRG)	100,00	80,00

Zone Perequate introdotte da PI Adottato con DCC N. 40 DEL 29-11-2013 e Approvato con DCC N. 18 del 21-05-2014

Z.T.O. D1 produttive perequate già classificate D da PRG previgente (*)	VP-(riduzione)	VP-(riduzione)
Z.T.O. D1 produttive perequate già classificate agricole (*)	20,00	20,00
Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e approvato G.C. (*)	65,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate e convenzionate (*)	120,00	95,00

Zone Perequate successive alla DCC N. 18 del 21-05-2014

Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e adottate C.C. (***)	20,00	20,00
Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e approvate C.C. (***)	65,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate e convenzionate (***)	120,00	95,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo approvazione C.C.	65,00	50,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo convenzione	120,00	95,00
Z.T.O. R.R. riqualificazione e riconversione	(**)	(**)
Z.T.O. C.P.C. contesti programmi complessi	(**)	(**)
Aree con attività produttive e commerciali schedate (*)	55,00	45,00

(*) L'area da quantificare è pari al doppio della superficie coperta richiesta

(**) Aree da valutare singolarmente sulle attività esistenti e future

(***) Valore di riferimento anche per l'anno 2016

SISTEMA RURALE

 valutazioni a m²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A	ZONA B
	2017	2017
	€/m ²	€/m ²
ZONA agricola E (edificio residenziale a m ³)	90,00	65,00
ZONA agricola E (edificio rurale m ²)	20,00	15,00
Annessi rustici Non Funzionali al fondo (NF) dopo approvazione C.C. (m ³)	90,00	65,00

SISTEMA DEI SERVIZIvalutazioni a m²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A	ZONA B
	2017	2017
	€/m ²	€/m ²
AREE ATTREZZATE A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT F3	18,00	13,00
AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI	18,00	13,00

Per area urbanizzata si intende quella ricadente all'interno dei centri abitati individuati dal PI

Per area non urbanizzata si intende quella priva di opere di urbanizzazione primaria e ricadente fuori dai centri abitati individuati dal PI, può usufruire della riduzione pari al 10% del valore di zona.

VALUTAZIONE ELEMENTI DI CRITICITA'

l'articolazione del territorio per ambiti geografici può non essere sufficientemente analitica per individuare le reali condizioni fisiche dell'area analizzata. Al fine pertanto di determinare con una maggiore precisione il reale valore di mercato delle aree edificabili, sono stati individuati i seguenti ulteriori elementi che vanno ad incidere sul valore della aree fissato in generale e precisamente:

SINGOLARITA'	Coefficiente riduzione in %
Aree caratterizzate da una possibilità edificatoria limitata (m ³ 300)	10,00%
Aree predestinate all'esproprio	60,00%
Aree di risulta con particolari limitazioni della capacità edificatoria (ad esempio difficoltà accesso)	20,00%
* Aree soggette a condizione di particolari sfavore	30,00%
Aree fabbricabili di immobili collabenti (categoria catastale F")	20,00%

* Di considerare aree soggette a condizioni di particolare sfavore quelle sottoposte a vincolo di pubbliche servitù o ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, ferroviaria, di depuratori, della discarica, di elettrodotti o metanodotti.

Data elaborazione: 01 febbraio 2018

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2018.
Proposta approvazione.

RELAZIONE TECNICA

1 – GENERALITÀ E RIFERIMENTI NORMATIVI

Di seguito vengono richiamati i principali riferimenti normativi ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) relativa alle aree edificabili.

Da quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, per "area edificabile" s'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 per pubblica utilità".

Secondo quanto disposto dall'articolo 5, comma 5, del summenzionato decreto legislativo, "il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

I valori sono individuati al mero scopo di orientare i contribuenti per il versamento dell'imposta e indirizzare l'attività di controllo degli uffici, e non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente.

Le indicazioni fornite costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, ai fini l'imposta il contribuente deve individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.

2 – FINALITÀ

Scopo della presente relazione è quello di valutare e proporre all'Amministrazione Comunale, l'approvazione dell'Allegato A, alla delibera di Giunta Comunale n. 218 del 13 dicembre 2017 ad oggetto: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2017: aggiornamento alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017."

Con tali delibere si procedeva all'aggiornamento dei valori orientativi di mercato delle aree edificabili, da assumere a riferimento per il calcolo dell'imposta municipale propria (IMU), dovuta per il 2017, secondo i valori riportati nell'Allegato A, redatto dal competente Settore Edilizia Privata e Urbanistica, previa verifica, dei valori applicati nei Comuni limitrofi, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché del corretto allineamento dei valori alle attuali destinazioni di zona previste dal vigente Piano degli Interventi.

La proposta di aggiornamento al citato Allegato A può essere sintetizzata nei seguenti punti:

- 2.1 - inserire delle correzioni e precisazioni in merito alla corretta lettura e gestione di alcune casistiche non previste.
- 2.2 - integrare i valori da assumere a riferimento per il calcolo dell'IMU, dovuta per l'anno 2017 e 2016, con un nuovo punto inerente le zone territoriali omogenee (ZTO) C2 di espansione decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e successive modificazioni e integrazioni;

In particolare le stesse incongruenze e carenze possono essere così sintetizzate:

- 1) nel periodo di applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, si è riscontrata la mancata individuazione dei valori IMU, per l'anno 2016, da applicarsi per le zone territoriali omogene (ZTO) C2 PER e per i lotti da 500 m³ soggetti a perequazione, nonché per le ZTO D1 PER individuate dal Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014.
In particolare si evidenzia che la Tabella allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 29 del 9 marzo 2016, relativa all'anno 2016, non specifica i valori applicabili a tali fattispecie, conseguentemente risulta necessario definirne l'entità;
- 2) nell'Allegato A della delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, non è stato individuato in modo esplicito, il valore IMU per le ZTO C2 residenziali di espansione già convenzionate, in data precedente all'adozione della Variante Generale al Piano degli Interventi.
Tale problematica è sorta nel corso di accertamenti inerenti alcuni lotti ubicati all'interno di aree ricadenti all'interno di Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati, con il previgente Piano Regolatore Generale, quindi in data precedente all'adozione della Variante Generale al PI;
- 3) i riferimenti alla strumentazione urbanistica comunale, citati nell'Allegato A ,della delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, non sono aggiornati alla strumentazione urbanistica comunale vigente.

Dopo l'aggiornamento effettuato nel dicembre 2017 non si sono riscontrati elementi nuovi o segnalazioni che rendano necessaria una nuova valutazione dell'Allegato A e la proposta di modifiche.

Per le verifiche espletate e le valutazioni sopra espresse, si ritiene sussistano i presupposti tecnici e giuridici per procedere, da parte della Giunta Comunale, all'adozione del provvedimento di approvazione della propria delibera n. 218 del 13 dicembre 2017.

Il Responsabile del
Settore Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Mario Vizzini

01 febbraio 2018