



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 86

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2015.

L'anno Duemilaquindici addì Ventisette del mese di Maggio alle ore 19:00 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Risultano presenti:

COMPONENTI			PRESENTI	ASSENTI
1.	PATRON MIRKO	Sindaco	X	-
2.	COLETTO PIER ANTONIO	Vice Sindaco	X	-
3.	COSTA PIERA	Assessore	-	X
4.	BORTOLATO CARLO	Assessore	X	-
5.	GALLO VALTER	Assessore	X	-
6.	PISTORE MARIO	Assessore	X	-
7.	BEDIN FIORELLA	Assessore	X	-

Numero totale presenti: **6** – Numero totale assenti: **1**

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 Finanziari
- Settore Servizi Socio-Demografici
- Settore Servizi Tecnici

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

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con delibera 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", 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;
- che 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;

DATO ATTO CHE:

- è stato approvato nell'anno 2012 il Piano di Assetto del Territorio, poiché lo stesso è uno strumento di pianificazione non conformativo, si può affermare che non sono stati attuati sostanziali modificazioni agli strumenti urbanistici dalla data di approvazione della delibera n. 95/2002; pertanto le linee guida precedentemente approvate sono da ritenersi compatibili con la classificazione delle zone territoriali omogenee previste dal vigente P.R.C.;
- i parametri di valutazione previsti dalle linee guida (elementi di criticità e svalutazione) sono applicabili anche per l'anno 2015;

RILEVATO con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014 è stata approvata la Variante Generale n. 1 al Piano degli Interventi che ha reso operative alcune previsioni urbanistiche previste nel citato Piano di Assetto del Territorio anche a seguito di richieste da parte dei privati;

CONSIDERATO che:

- sul territorio comunale insistono dei fabbricati collabenti, iscritti al catasto fabbricati nella categoria F/2 quali fabbricati con alto livello di degrado, pericolanti o diroccati, non utilizzati ed improduttivi di reddito, privi di rendita catastale, e che gli stessi sono stati assoggettati nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 maggio 2014 all'imposta come area fabbricabile;
- la presenza di un fabbricato collabente comporta per la proprietà dell'area maggiori oneri per la effettiva utilizzabilità della stessa;
- nelle valutazioni degli elementi di criticità di cui all'allegato A alla Delibera di Giunta Comunale 87 del 11 giugno 2014, non sono presenti coefficienti di riduzione inerenti aree su cui insistono fabbricati collabenti;

RAVVISATA la necessità di inserire un coefficiente di riduzione per le aree di fabbricati collabenti, come valutato nella relazione dell'Ufficio (allegato B) pari ad una riduzione del 20% del valore dell'area di riferimento;

ATTESO che per coerenza di valutazione degli interventi edilizi di ampliamento da realizzarsi in zona agricola, si rende necessario precisare che il valore corrispondente a metro cubo è quello attribuito ai lotti edificabili dell'Ambito Territoriale Omogeneo di appartenenza;

DATO ATTO altresì che per gli interventi nelle aree soggette a perequazione l'imposta I.M.U. è attivabile dalla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato da parte dei soggetti proprietari delle aree, in quanto è in quel momento che viene quantificata l'edificabilità dell'area perequata;

RILEVATO CHE, da un esame degli atti di compravendita di recente stipulazione, è emerso che i valori di mercato delle aree edificabili, non hanno subito variazioni rispetto a quelli individuati per l'anno 2014, con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 11 giugno 2014, pertanto i valori delle aree edificabili possono essere riconfermati per l'anno 2015;

RITENUTO di confermare i valori venali in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili in conformità ai prezzi di mercato correnti, senza apportare aumenti per l'anno 2015, come da tabella A) allegata;

VISTO l'art. 59, comma 1 lett. G) del D.Lgs. 446/97;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

DELIBERA

1. di confermare i valori venali in comune commercio, per l'anno in corso 2015 così come individuati nella Delibera di Giunta Comunale n. 87 del 11-06-2014 e relativo allegato, con le integrazioni previste nelle premesse;
2. di precisare che i valori di riferimento per l'attività di accertamento IUC (Imposta Unica Comunale), conosciuta come IMU, per l'anno 2015 sono quelli riportati nell'allegato "A)" della presente delibera;
3. di integrare l'allegato A) sopracitato, nell'elenco della valutazione degli elementi di criticità il punto: *Aree fabbricabili di immobili collabenti (categoria catastale F2) con il relativo coefficiente di riduzione pari al 20% del valore dell'area di riferimento;*
4. di confermare, anche ai fini dell'applicazione dell'imposta unica comunale (c.d. IMU), le linee guida utilizzate per l'individuazione dei valori di riferimento per attività di accertamento IMU, come contenute nella delibera di Giunta Comunale n. 95/2002.

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. Ldg 267/2000.

SETTORE SERVIZI TECNICI

**OGGETTO DELLA PROPOSTA: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE
COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE
EDIFICABILI ANNO 2015.**

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: 05-05-2015

Il Responsabile del Servizio
Luigi Maria Rizzolo

• **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 27-05-2015

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

REFERITO 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.

Addi

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

ANNO 2015

AREE RESIDENZIALI

ZONA A - Capoluogo, frazione Reschigliano

TIPOLOGIA AREA EDIFICABILE		Valore area
Zona Territoriale Omogenea A Centro Storico	€ / mc	128,00
Zona Territoriale Omogenea B Residenziale di completamento	€ / mc	128,00
Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di completamento da urbanizzare	€ / mc	105,00
Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di completamento urbanizzata	€ / mc	128,00
Zona Territoriale Omogenea C1.1 Residenziale esterna ai centri urbani	€ / mc	115,00
Zona Territoriale Omogenea C2 Espansione (priva di strumento urbanistico attuativo) fino a data convenzione	€ / mc	82,00
Zona Territoriale Omogenea C2 Espansione Convenzionata	€ / mc	119,00
LOTTE INEDIFICATI in zona Residenziale esterna ai centri urbani m ³ 600	€ / mc	105,00
Zona P.E.E.P. (priva di strumento urbanistico attuativo)	€ / mc	41,00
Zona P.E.E.P. (dopo collaudo)	€ / mc	105,00
Zona E agricola	€ / mc	105,00

ZONA B - frazioni di S. Andrea di Campodarsego e di Bronzola-Fiumicello, loc. Bosco.

TIPOLOGIA AREA EDIFICABILE		Valore area
Zona Territoriale Omogenea A Centro Storico	€ / mc	105,00
Zona Territoriale Omogenea B Residenziale di completamento	€ / mc	105,00
Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di completamento da urbanizzare	€ / mc	82,00
Zona Territoriale Omogenea C1 Residenziale di completamento urbanizzata	€ / mc	105,00
Zona Territoriale Omogenea C1.1 Residenziale esterna ai centri urbani	€ / mc	92,00
Zona Territoriale Omogenea C2 Espansione (priva di strumento urbanistico attuativo) fino a data convenzione	€ / mc	64,00
Zona Territoriale Omogenea C2 Espansione Convenzionata	€ / mc	96,00
LOTTE INEDIFICATI in zona Residenziale esterna ai centri urbani m ³ 600	€ / mc	82,00
Zona P.E.E.P. (priva di strumento urbanistico attuativo)	€ / mc	32,00
Zona P.E.E.P. (dopo collaudo)	€ / mc	82,00
Zona E agricola	€ / mc	82,00

AREE NON RESIDENZIALI

ZONA A Capoluogo, frazione Reschigliano

TIPOLOGIA AREA EDIFICABILE		Valore area
Zona Territoriale Omogenea D1.1	€ / mq	82,00
Zona Territoriale Omogenea D1.2 (priva di strumento urbanistico) fino a data convenzione	€ / mq	64,00
Zona Territoriale Omogenea D1.2 Convenzionata	€ / mq	138,00
Zona Territoriale Omogenea D2 (priva di strumento urbanistico attuativo) fino a data convenzione	€ / mq	64,00
Zona Territoriale Omogenea D2 Convenzionata	€ / mq	138,00
Zona Territoriale Omogenea D2.1	€ / mq	119,00
Edifici produttivi esistenti in zona impropria (*)	€ / mq	64,00
Zona Territoriale Omogenea F (Aree a verde pubblico, attrezzato a parco per il gioco e lo sport)	€ / mq	18,00
Zona per servizi tecnologici	€ / mq	18,00

ZONA B - frazioni di S. Andrea di Campodarsego e di Bronzola-Fiumicello, loc. Bosco.

TIPOLOGIA AREA EDIFICABILE		Valore area
Zona Territoriale Omogenea D1.1	€ / mq	64,00
Zona Territoriale Omogenea D1.2 (priva di strumento urbanistico) fino a data convenzione	€ / mq	50,00
Zona Territoriale Omogenea D1.2 Convenzionata	€ / mq	110,00
Zona Territoriale Omogenea D2 (priva di strumento urbanistico attuativo) fino a data convenzione	€ / mq	50,00
Zona Territoriale Omogenea D2 Convenzionata	€ / mq	110,00
Zona Territoriale Omogenea D2.1	€ / mq	96,00
Edifici produttivi esistenti in zona impropria (*)	€ / mq	50,00
Zona Territoriale Omogenea F (Aree a verde pubblico, attrezzato a parco per il gioco e lo sport)	€ / mq	13,00
Zona per servizi tecnologici	€ / mq	13,00

(*) *Le superfici dell'area da quantificare è pari al doppio della superficie coperta.*

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 di riduzione in %
Aree caratterizzate da una possibilità edificatoria limitata (m ³ 300)	10%
Aree predestinate all'esproprio	60%
Aree di risulta con particolari limitazioni della capacità edificatoria	20%
* Aree soggette a condizioni di particolare sfavore	30%
Aree fabbricabili di immobili collabenti (categoria catastale F2)	20%

* 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.



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Piazza Europa n. 1 - 35011 Campodarsego (PD) - Telefono 049 9299811 - Fax 049 9299800
Codice Fiscale 80008910285 - e-mail: ufficio.tecnico@comune.campodarsego.pd.it

PN

Al Sindaco e Giunta Comunale
del
Comune di Campodarsego

All'Ufficio Tributi

SEDE

Oggetto: inserimento nelle tabelle IMU di coefficiente di deprezzamento per fabbricati collabenti.

Con riferimento alla richiesta formulata dall'ufficio tributi sulla possibile applicazione di un coefficiente di riduzione del valore per i fabbricati collabenti ricadenti nel territorio comunale ed inseriti alla tassazione a fini IMU con delibera di Giunta Comunale n. 87 del 11-06-2014, in quanto ritenuti di valore più basso rispetto al valore attribuito equivalente ad area edificabile poiché condizionato dalla demolizione del fabbricato per il recupero della volumetria stessa, sono a comunicare la stima effettuata ed i criteri adottati per individuare il deprezzamento applicabile.

Si rileva che la mancanza di una rendita catastale presuppone che tali edifici non siano in grado di generare un reddito proprio, e che il mantenimento di questi fabbricati (a volte veri e propri ruderi) sia giustificabile in quanto potenziale volume edilizio ai fini di un futuro, ma ancora incerto, recupero strutturale.

L'analisi effettuata sulla consistenza di questo tipo di immobili ha portato a considerare nella media un volume di circa 500 m³, trattandosi generalmente di manufatti ad uso agricolo lasciati al degrado, si contano pochi edifici residenziali abbandonati oppure che dall'uso residenziale sono stati declassati a fini edilizi quali ricoveri attrezzi.

Le tipologie costruttive dei fabbricati invece presentano diversi aspetti, in quanto possiamo occuparci dei barchi in legno, edifici marginali alle aziende agricole adibiti per lo più a fienili, di

manufatti in lamiera, in muratura e lamiera, o solo in muratura, con presenza anche di materiali contenenti amianto, specie nelle coperture.

La demolizione di fabbricati o porzione di fabbricato come sopra rilevati assume dei valori che variano rispetto i materiali costituenti l'edificio, in particolare per i fabbricati o porzioni degli stessi ove è presente come anzidetto l'eternit o altro materiale dal recupero speciale.

Possiamo affermare mediante una ricerca effettuata sui costi per le demolizioni dei tipi edilizi trattati, utilizzando il prezzario regionale ed indagine di mercato, che mediamente una demolizione con trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta può incidere sul valore degli immobili determinato a fini IMU dal 15 al 30%.

Si ritiene coerente l'applicazione della riduzione forfettaria del 20% su tutti gli immobili, a prescindere dalla zona di appartenenza.

La percentuale riscontrata potrebbe essere utilizzata ai fini della riduzione del valore da applicare agli edifici di categoria catastale F2, salvo la richiesta ai titolari degli immobili di una perizia di stima sull'effettivo valore posseduto dagli stessi, comportando in quest'ultima ipotesi però il rischio di un trattamento disomogeneo fra i contribuenti.

Campodarsego li 09-04-2015

L'istruttore direttivo
geom. Pietro Negrin



Tabella di calcolo

	volume edificio	valore m ³ minimo	valore m ³ massimo
		64,00	128,00
m ³	500	32.000,00	64.000,00
costi di demolizione	prezzario regionale	misura	parziale
demolizione vvpp	€/m ³ 14,00	500	7.000,00
trasporto discarica vt	€/m ³ 10,00	50	500,00
sistem. Ambientale	€/m ² 20,00	100	2.000,00
totale costi			9.500,00
incidenza costi		0,30	0,15
eventuale smaltimento di lastre contenenti amianto €/m ² 10,00			