



# Città di Campodarsego

Provincia di Padova

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 87

### OGGETTO

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2014.

L'anno Duemilaquattordici addì Undici del mese di Giugno 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: 7 – Numero totale assenti: 0

Partecipa alla seduta il sig. 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.G.;
- che i parametri di valutazione previsti dalle linee guida (elementi di criticità e svalutazione) sono applicabili anche per l'anno 2014;
- 

**CONSIDERATA** l'avvenuta approvazione della Variante Generale n. 1 al Piano degli Interventi intervenuta con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 21 maggio 2014 la quale ha dato operatività ad alcune previsioni urbanistiche previste nel citato Piano di Assetto del Territorio a seguito di interessamento alle trasformazioni urbanistiche da parte dei privati;

**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 a questo momento che viene confermata l'edificabilità dell'area perequata;

**RAVVISATA** la necessità di inserire anche il riferimento tabellare per i 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, in quanto nel Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 maggio 2014, gli stessi sono stati assoggettati all'imposta come area fabbricabile;

**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;

**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 2012, con delibera di Giunta Comunale n. 79 del 06-06-2012, pertanto i valori delle aree edificabili per l'anno 2013 possono essere riconfermati;

**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 2014, 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 2014 così come individuati nella Delibera di Giunta Comunale n. 71 del 29-05-2013 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 2014 sono quelli riportati nell'allegato "A" della presente delibera;
3. 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 2000 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.

## SETTORE SERVIZI TECNICI

### OGGETTO DELLA PROPOSTA: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2014.

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: 05-06-2014**

Il Responsabile del Servizio  
arch. Mario Vizzini

• **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole     sfavorevole     condizionato     non dovuto

**data parere: 10-06-2014**

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

ANNO 2014

**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 INEDIFICATE in zona Residenziale esterna ai centri urbani m <sup>3</sup> 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 INEDIFICATE in zona Residenziale esterna ai centri urbani m <sup>3</sup> 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.*

## FABBRICATI PRIVI DI RENDITA CATASTALE

I fabbricati collabenti, iscritti al catasto fabbricati nella categoria F/2, quali i fabbricati con alto livello di degrado, pericolanti o diroccati, non utilizzabili ed improduttivi di reddito, privi di rendita catastale, sono soggetti all'imposta come area fabbricabile (art. 20 punto 6 del Regolamento IUC) per il volume esistente riferito all'A.T.O. del Piano degli Interventi ove ricade il fabbricato.

## 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 <sup>3</sup> 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%

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.