



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 218

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.

L'anno Duemiladiciassette addì Tredici del mese di Dicembre 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.	GALLO VALTER	Vice Sindaco	X	-
3.	COLETTI PIER ANTONIO	Assessore	X	-
4.	MASON PAOLO	Assessore	X	-
5.	BEDIN FIORELLA	Assessore	X	-
6.	ZANDARIN ANITA	Assessore	X	-

Numero totale presenti: **6** – Numero totale assenti: **0**

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 e Demografici
- Settore Servizi Finanziari e Sociali
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata – Urbanistica

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

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'articolo 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;

VISTO che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'articolo 13, comma 3, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito con modifiche nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, ed è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del medesimo articolo;

VISTO l'articolo 5, comma, 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, "Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge n. 421 del 1992", nel 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"*;

VISTO l'articolo 20, comma 8, del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 maggio 2014, come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 31 gennaio 2017, il quale prevede:

"8. Allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso tributario con i contribuenti in materia di aree edificabili, fermo restando la determinazione della base imponibile secondo le disposizioni dei commi precedenti, la Giunta comunale può determinare annualmente e per zone omogenee i valori di riferimento dei terreni edificabili.omissis....."

RICHIAMATA la propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017, avente per oggetto: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2017", con la quale si è proceduto alla individuazione dei valori orientativi di mercato delle aree edificabili, da assumere a riferimento per il calcolo dell'IMU, dovuta per l'anno 2017;

RICHIAMATA altresì la tabella dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini degli accertamenti dell'IMU e la Relazione Tecnica, rispettivamente Allegato A e Allegato B alla citata delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, predisposta dal competente Settore Edilizia Privata e Urbanistica, previa verifica dei valori applicati nei Comuni limitrofi, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del corretto allineamento dei valori alle attuali destinazioni di zona previste dal vigente Piano degli Interventi, la quale ha previsto una riduzione dei valori di riferimento per una percentuale oscillante tra il 10% e il 20% rispetto a quelli indicati nella precedente propria delibera n. 29 del 29 marzo 2016;

PRESO ATTO che:

- l'articolo 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e successive modificazioni e integrazioni, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI) decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi, per le quali non siano stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi, con conseguente classificazione *ope legis* di "aree non pianificate". Il successivo comma 7bis, dell'articolo 18, della citata legge regionale dispone altresì che per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune, prima della scadenza del termine quinquennale di validità, la proroga della previsione urbanistica in vigore.

La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo, determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'imposta

municipale propria (IMU).

Detto contributo è corrisposto al Comune negli anni successivi, entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale, ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti, comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal citato comma 7, dell'articolo 18, della stessa legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i.;

- in data 24 novembre 2012 è entrato in vigore il Piano di Assetto del Territorio (PAT) conseguentemente, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 48, comma 5 bis, della citata legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i., il previgente Piano Regolatore Generale ha assunto la valenza di primo PI, per le parti compatibili;
- pertanto, a partire dalla data di entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi del citato comma 7, dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i., sono iniziati a decorrere i previsti cinque anni di validità delle aree di espansione previste nel primo PI, validità decaduta, quindi, il 23 novembre 2017;
- con propria delibera n. 173 del 18 ottobre 2017, ad oggetto: "*Atto di indirizzo al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, per l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 18, comma 7 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e determinazioni conseguenti*", si è tra l'altro fissato nello 0,5% del valore delle aree, considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU, il contributo di cui al citato comma 7 bis, dell'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s. m. e i.;

PRESO ATTO, altresì, che nel periodo di applicazione della Tabella allegata alla propria citata delibera n. 8 del 2017, non si sono individuati, ai fini dell'IMU :

- 1) i valori per l'anno 2016, da applicarsi per le aree "C2PER aree residenziali di trasformabilità perequata", e per i lotti edificabili con volumetria predeterminata pari a 500 m³ soggetti a perequazione, individuati dal Piano degli Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014. In particolare, si evidenzia che l'allegata Tabella alla precedente propria delibera 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) il valore dei lotti ancora da edificare, ubicati all'interno di Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati, in vigenza del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) quindi in data precedente all'adozione della Variante Generale al PI;
- 3) il valore delle aree ricadenti nelle zone di espansione, "C2PER aree residenziali di trasformabilità perequata", decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7 della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i.;

RITENUTO per le motivazioni specificate nella Relazione Tecnica, Allegato B alla presente delibera, alla quale si rinvia per ogni necessario approfondimento, di:

- integrare la Tabella di cui all'Allegato A alla citata propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017, con il seguente nuovo punto: " Zone di espansione decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7 legge regionale n. 11 del 23-04-2004 e s. m. e i., Z.T.O. C2PER " - Valore 10,00 €/m²;
- precisare, nella stessa Tabella, per le motivazioni contenute nella citata Relazione Tecnica allegata alla presente deliberazione che:
 - i valori ai fini dell'IMU da applicarsi per il 2016 relativi alle aree C2 PER, e per i lotti da 500 m³ PER, nonché per le ZTO D1 PER siano i medesimi già previsti per le corrispondenti zone e lotti, nell'Allegato A alla propria precedente delibera n. 8 del 9 gennaio 2017;
 - il valore IMU da attribuire alle ZTO C2 residenziali di espansione già convenzionate e/o ultimate , in data precedente all'adozione della Variante Generale al P.I. sia il medesimo già attribuito, con la

propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017 alle ZTO C2 PER convenzionate;

- le corrette nomenclature alla strumentazione urbanistica vigente, vanno riferite al PI non più al PRG;

il tutto come meglio specificato 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 alla presente delibera, e nella pari Tabella comparativa, Allegato C alla presente delibera;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 48, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri, ai sensi dell'articolo 49, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. di considerare le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale del provvedimento;
2. di aggiornare la propria precedente delibera n. 8 del 9 gennaio 2017, procedendo a:
 - integrare la Tabella di cui all'Allegato A alla citata propria precedente delibera n. 8 del 9 gennaio 2017, con il seguente nuovo punto: “ Zone di espansione decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7 legge regionale n. 11 del 23-04-2004 e s. m. e i., Z.T.O. C2PER “ - Valore 10,00 €/m²;
 - di precisare, nella stessa Tabella, per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica, Allegato B alla presente delibera che:
 - i valori ai fini dell'IMU da applicarsi per il 2016 relativi alle aree C2 PER, e per i lotti da 500 m³ PER, nonché per le ZTO D1 PER, siano i medesimi già previsti per le corrispondenti zone e lotti, nell'Allegato A alla propria precedente delibera n. 8 del 9 gennaio 2017;
 - il valore IMU da attribuire alle ZTO C2 residenziali di espansione già convenzionate e/o ultimate, in data precedente all'adozione della Variante Generale al P.I. sia il medesimo già attribuito, con la propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017 alle ZTO C2 PER convenzionate;
 - le corrette nomenclature alla strumentazione urbanistica vigente, vanno riferite al PI non più al previgente Piano Regolatore Generale;il tutto come meglio specificato nella Tabella, Allegato A alla presente delibera, denominata “Prezzi comune commercio al 1 gennaio delle aree fabbricabili, ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta comunale degli immobili”, che sostituisce integralmente la pari Tabella allegata alla propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017 e i cui termini di raffronto sono evincibili nel contenuto dell'Allegato C alla presente delibera;
3. di precisare altresì che i valori così determinati nella Tabella, Allegato A alla presente delibera, 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 ecc., come pure non rimane preclusa al contribuente la possibilità, per casi particolari e fornendo idonea documentazione, di individuare valori inferiori;
4. di demandare all'Ufficio Tributi il compito di rendere pubblico il contenuto della presente delibera, e dell'allegata Tabella, Allegato A, contenente gli aggiornamenti rispetto ai valori di riferimento relativi agli anni precedenti, mediante avviso da inserire sul sito interne istituzionale del Comune.

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.

OGGETTO DELLA PROPOSTA: 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.

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: 13-12-2017

Il Responsabile del Servizio
arch. Mario Vizzini

in ordine alla regolarità contabile:

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 13-12-2017

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 2017

AGGIORNAMENTO (delibera di Giunta Comunale n. del 13 dicembre 2017)

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 m ³ (indice di riferimento 1m ³ /1m ²)
--

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

Foglio1

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 delle 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: 13 dicembre 2017

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2017.
Proposta di aggiornamento alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017.

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, un aggiornamento dell'Allegato A, alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017 ad oggetto: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2017".

Con tale delibera si procedeva alla determinazione 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 citato, 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.

A seguito di tali verifiche è stata prevista una riduzione dei valori di riferimento per una percentuale oscillante tra il 10% e il 20% rispetto a quelli del precedente anno indicati nella delibera di Giunta Comunale n. 29 in data 9 marzo 2016.

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, 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;

2.2 – Correzioni e precisazioni in merito alla corretta lettura e gestione di alcune casistiche non contemplate dall'Allegato A, alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017.

Nel corso della quotidiana gestione dei valori individuati nell'Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, gli uffici preposti hanno rilevato alcune incongruenze e carenze che, per il buon andamento dell'attività amministrativa, si ritiene necessario correggere.

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.

2.2 - Nuovo valore da assumere a riferimento per il calcolo dell' IMU, dovuta per l'anno 2017 inerente le zone territoriali omogene (ZTO) C2 di espansione decadute, ai sensi ai sensi dell'articolo 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e successive modificazioni e integrazioni;

L'articolo 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s. m. e i., dispone che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi (PI) decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi, per le quali non siano stati approvati i relativi piani urbanistici attuativi, con conseguente classificazione *ope legis* di "aree non pianificate".

Il successivo comma 7 bis, dell'articolo 18, della citata legge regionale dispone altresì che per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al Comune, prima della scadenza del termine quinquennale di validità, la proroga della previsione urbanistica in vigore.

La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo, determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Detto contributo è corrisposto al Comune negli anni successivi, entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale, ed è

destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal citato comma 7, dell'articolo 18, della stessa legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i..

In data 24 novembre 2012 è entrato in vigore il Piano di Assetto del Territorio (PAT) conseguentemente, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 48, comma 5bis della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i., il previgente Piano Regolatore Generale ha assunto la valenza di primo PI per le parti compatibili.

Pertanto, a partire dalla data di entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio (PAT), ai sensi del citato comma 7, dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i., sono iniziati a decorrere i previsti cinque anni di validità delle aree di espansione previste nel primo PI, validità decaduta, quindi, il 23 novembre 2017

Va evidenziato che, a tal fine, con deliberazione della Giunta comunale n. 173 del 18 ottobre 2017 ad oggetto. *“Atto di indirizzo al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, per l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 18, comma 7 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e determinazioni conseguenti”* si è tra l'altro fissato nello 0,5% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale IMU, il contributo di cui al comma 7 bis, dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i;

Per quanto sopra evidenziato, ai fini degli accertamenti IMU, risulta necessario integrare l'Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, con il valore di riferimento nel caso in cui, i previsti cinque anni di validità delle aree di espansione previste nel primo PI, siano decadute per mancata richiesta di proroga da parte dei privati proprietari delle aree.

3 – CRITERI E VALUTAZIONI SULLE MODIFICHE

Per quanto concerne le problematiche di cui al precedente paragrafo 2.1 si ritiene:

- che nel caso di cui al punto 1), siano applicabili, anche per l'anno 2016, i valori già previsti nel citato Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, trattandosi di parametri economici collegati a fattispecie del tutto nuove, non individuate nella delibera di Giunta Comunale n. 29 del 9 marzo 2016, in quanto attinenti alle fasi del procedimento di attuazione degli accordi pubblico – privato, di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004.

A chiarimento di ciò viene pertanto inserita una nota esplicativa nell'Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017;

- che nel caso di cui al punto 2) risulta congruo attribuire alle zone territoriali omogenee (ZTO) C2 residenziali di espansione già convenzionate e/o ultimate con il previgente PRG, il medesimo valore in precedenza attribuito con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017 alle ZTO C2 PER convenzionate, in quanto trattasi di aree, la cui attuazione e assoggettata, in entrambi i casi, a intervento edilizio diretto.

A chiarimento di ciò viene pertanto aggiunto al “Sistema della residenza” dell'Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017, un nuovo rigo con riportato lo specifico valore;

- di procedere all'aggiornamento dei corretti riferimenti alla strumentazione urbanistica vigente sostituendo la dicitura PRG con PI.

Per quanto concerne le problematiche di cui al precedente paragrafo 2.2 va previamente richiamata la normativa in materia che regola la tipologia di interventi edilizio - urbanistici ammissibili nelle aree non pianificate.

In particolare si evidenzia che:

- l' articolo 18, comma 7, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s. m. e i. recita:
“ *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30*”;
- l' articolo 33 – Aree non pianificate, della legge regionale n. 11 del 2004 e s. m. e i. recita:
“1. *Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7.*
2. *Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*
3. *Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001*”;

Il citato articolo 33 non attribuisce, in entrambe le fattispecie di cui ai commi 1 e 2 , alcuna potenzialità edificatoria, se non al comma 1 (interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza) peraltro in forma limitata per la zona agricola.

Appare, pertanto congruo, in caso di decorrenza dei previsti cinque anni di validità delle aree di espansione, stabilire per entrambe le fattispecie di cui ai commi 2 e 3 del citato articolo 33, un unico valore ai fini IMU da ricondursi a quello commerciale (non catastale), delle zone agricole.

Non si tratta, infatti, di zone individuate come agricole dalla strumentazione urbanistica del Piano regolatore Comunale, ma appunto di una fattispecie di aree del tutto nuova le cui caratteristiche sono definite dalla normativa regionale citata.

Per quanto esposto si ritiene di integrare con un nuovo rigo nella Tabella di cui all'Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 2017 con il seguente nuovo punto: “ Zone di espansione decadute ai sensi dell'articolo 18, comma 7 legge regionale n. 11 del 23-04-2004 e s. m. e i., Z.T.O. C2PER “ - Valore 10,00 €/m²

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 aggiornamento della propria delibera n. 8 del 9 gennaio 2017.

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

13 dicembre 2017

**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 2017

AGGIORNAMENTO (delibera di Giunta Comunale n. del 13 dicembre 2017)

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, e di Fiumicello, loc. Bosco del Vescovo. (A.T.O. 1, 3, 4 e 5)

SISTEMA DELLA RESIDENZA valutazioni a m ³ (indice di riferimento 1m ³ /1m ²)
--

Tipologia area edificabile/intervento (PI) 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 dal 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 m³ 500 PER privo accordo art. 6 (*)	20,00	20,00
LOTTO m³ 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. C2 perequate ai sensi accordo art. 6 e adottate C.C. (*)	20,00	20,00
Z.T.O. C2 perequate ai sensi accordo art. 6 e approvate C.C. (*)	65,00	55,00
Z.T.O. C2 perequate ai sensi accordo art. 6 e convenzionate (*)	105,00	85,00
LOTTO m³ 500 PER privo accordo art. 6 (*)	20,00	20,00
LOTTO m³ 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	10,00	10,00

SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE

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

Tipologia area edificabile/intervento (PI) ZONE DA (PRG/PI)	ZONA A	ZONA B
	2017	2017
	€/m²	€/m²
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 dal 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 delle 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: 13 dicembre 2017