



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 8

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2017.

L'anno Duemiladiciassette addì Nove del mese di Gennaio alle ore 09:45 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.	COLETTO PIER ANTONIO	Assessore	X	-
4.	MASON PAOLO	Assessore	X	-
5.	BEDIN FIORELLA	Assessore	X	-
6.	ZANDARIN ANITA	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. GALLO VALTER nella sua qualità di Vice 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'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, la quale prevede una riduzione dei valori di riferimento per una percentuale oscillante tra il 10% e il 20% rispetto a quelli indicati nella citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 in data 09/03/2016;

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 modifica 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);

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 2017, secondo i valori riportati nell'allegato "A)" della presente delibera 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.
- 4). di dare informazione alla cittadinanza della modifica dei valori di riferimento rispetto agli anni precedenti mediante avviso da inserire sul sito istituzionale;
- 5). di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e favorevole, espressa nei modi e nelle forme di legge, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/00.

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 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: 20-12-2016

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

Il Responsabile del Settore
Servizi Finanziari
dott.ssa Elena Ambrosi

♦ **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 20-12-2016

Il Responsabile del Servizio
d.ssa Elena Ambrosi

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

VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL VICE SINDACO
Valter Gallo

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

ALLEGATO A)

**PREZZI COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELLE AREE FABBRICABILI
VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE DEGLI
ANNO 2017 – PROPOSTA**

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. (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)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ³	€/m ³	€/m ³	€/m ³
Z.T.O. A Centro Storico	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. A/2 Immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete fuori dai centri	-	110,00	-	90,00
Z.T.O. B di completamento	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. C 1 di completamento da urbanizzare	105,00	-	82,00	-
Z.T.O. C 1 di completamento urbanizzata	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. C1.1 residenziali esterne – nuclei rurali	115,00	100,00	92,00	80,00
Z.T.O. C 2 espansione priva di convenzione	82,00	-	64,00	-
AREA C2 CON VINCOLO PEEP priva di S.U. Attuativo	41,00	35,00	32,00	28,00
AREA C2 CON VINCOLO PEEP dopo collaudo	105,00	90,00	82,00	70,00
LOTTO M ³ 600	105,00	105,00	82,00	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. C 2 perequate già classificate C2 da PRG previgente	VP	VP-(10%)	VP	VP-(10%)

Z.T.O. C 2 perequate già classificate agricole	-	20,00	-	20,00
Z.T.O. C 2 perequate accordo art. 6 e approvato G.C.	82,00	65,00	64,00	55,00
Z.T.O. C 2 perequate e convenzionate	119,00	105,00	96,00	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 G.C.	115,00	105,00	92,00	82,00

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	119,00	105,00	96,00	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

VP = valore derivante dalle volumetrie precedentemente assegnate da PRG

SISTEMA PRODUTTIVO - COMMERCIALE - DIREZIONALE

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

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Z.T.O. D1,1 produttiva di completamento	82,00	70,00	64,00	55,00
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione priva di convenzione	64,00		50,00	
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione convenzionata	138,00		110,00	
Z.T.O. D2 commerciale priva di convenzione	64,00		50,00	
Z.T.O. D2 commerciale convenzionata	138,00		110,00	
Z.T.O. D2.1 zona di rottamazione	119,00		96,00	
Z.T.O. D2 priva di convenzione	64,00	55,00	50,00	45,00
Z.T.O. D2 già convenzione alla data adozione PI (29-11-2013)	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D3 commerciale – direzionale consolidate	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D4 Commerciale per raccolta rottami	-	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	VP-(riduzione)	VP	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.	30,00	20,00	25,00	20,00
Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e approvate C.C.	64,00	65,00	50,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate e convenzionate	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo approvazione C.C.	64,00	65,00	50,00	50,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo convenzione	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. R.R. riqualificazione e riconversione	(**)	(**)	(**)	(**)
Z.T.O. C.P.C. contesti programmi complessi	(**)	(**)	(**)	(**)
Attività Produttive Schedate (*)	64,00	55,00	50,00	45,00

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

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

In rosso Z.T.O. da previgente PRG rinominate/superate dal Piano degli Interventi (PI)

SISTEMA RURALE

valutazioni a m²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
ZONA agricola E (edificio residenziale a m ³)	105,00	90,00	82,00	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 SERVIZI

valutazioni a m²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
AREE ATTREZZATE A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT F3	18,00	18,00	13,00	13,00
AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI	18,00	18,00	13,00	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

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.

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	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

21-12-2016

RELAZIONE TECNICA SULLA PROPOSTA DI REVISIONE DEI VALORI VENALI DELLE
AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAL PRC SITE NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

1- GENERALITA' 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' Art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 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'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D.Lgs, "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- FINALITA'

Scopo del presente elaborato è quello di rivedere, a distanza di oltre dieci anni dalla loro approvazione (avvenuta con deliberazione di Giunta comunale n. 95/2002), i valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione IMU. Tale necessità si basa fondamentalmente sui seguenti presupposti:

- 1) In primo luogo le diverse condizioni del mercato edilizio che hanno comportato alcuni cambiamenti soprattutto in relazione ai valori dei beni e alla loro commerciabilità. Considerato il lungo lasso di tempo intercorso dalla sopraccitata deliberazione di Giunta comunale n. 95/2002 alla data odierna il mercato immobiliare del territorio comunale presenta una significativamente e generalizzata flessione verso il basso, sia nei valori di vendita degli immobili e sia nei volumi delle compravendite.
- 2) l'evoluzione della disciplina normativa e pianificatoria in ambito urbanistico, che ha comportato un diverso modo di disciplinare il territorio comunale con la conseguente introduzione di importanti e innovativi strumenti di approccio nella pianificazione territoriale.

Con la formazione degli strumenti urbanistici strategici del PRC (PATI e PAT) e quello

operativo (PI) sono state introdotte nella pianificazione nuove modalità di gestione del territorio e l'individuazione delle nuove volumetrie ammesse dalla strumentazione fra l'altro anche mediante gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

La pianificazione territoriale del PI risulta composta:

- da quella derivante dal vecchio PRG che rimane confermata, cambiando solo l'individuazione di zona nel Repertorio Normativo;
- le nuove aree oggetto di trasformazione individuate dal PI che sviluppano una nuova potenzialità edilizia;
- le aree oggetto di perequazione urbanistica da realizzarsi mediante l'accordo di cui all'art. 6 e 35 della L.R. 11/2004, art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e art. 56 e 59 delle NTO del PI;
- le aree soggette a credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e all'art. 57 delle NTO del PI;
- le aree soggette a compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004, art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT e da art. 58 delle NTO del PI;
- le aree soggette a Sportello Unico Attività Produttive come individuate di cui agli art. 3 e 4 della L.R. 55/2012 e all'art. 31 delle NTO del PI.

3) la diversa strumentazione urbanistica, che in conseguenza di quanto evidenziato al punto precedente, di cui si è dotato il Comune comportando, per quanto previsto dalla citata L.R. n. 11/2004 l'introduzione di una pianificazione strategica (PATI e PAT) e di una pianificazione operativa (P.I.) incidente sulle strategie di mercato immobiliare del territorio comunale.

3- CRITERI E VALUTAZIONI SULLE MODIFICHE

I criteri utilizzati riguardano:

- Comparazione e valutazione dei vigenti valori tabellari con quelli rivenibili dalle analisi di mercato, dalle interviste effettuate con gli operatori del settore edilizio, nonché dai valori risultanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Comparazione e valutazione dei vigenti valori tabellari con quelli rivenibili dalle tabelle di valori appartenenti ai comuni della Federazione del Camposampierese e di altri comuni limitrofi. La comparazione ha cercato di tener conto delle diversità territoriali sia dal punto di vista urbanistico che economico;
- Allineamento dei valori alla diversa pianificazione e zonizzazione del territorio comunale sulla base della quale si è pervenuti al P.R.C. in sostituzione del precedente P.R.G.;
- Conferma dei criteri e delle linee guida generali di approccio ai valori previsti nella deliberazione di Giunta comunale n. 95/2002 con esclusione dei riferimenti alla zonizzazione oggi superata dalla strumentazione urbanistica vigente.

Alla luce delle finalità e dei criteri generali di cui sopra si è pertanto provveduto:

- 1) al riallineamento generale tra la vigente zonizzazione del territorio comunale, alla luce di quanto previsto dal vigente Piano degli Interventi e delle successive varianti e i valori delle aree edificabili previsti nella vigente tabella IMU. Tali valori come già evidenziato risalgono al 2002. Pertanto questa attività ha consentito di stabilire un quadro urbanistico chiaro e

aggiornato sul quale poter ancorare la revisione dei valori effettuata.

Nello specifico, si è provveduto all'inserimento di tutte le Z.T.O. così come indicate nelle grafie delle tavole del Piano degli Interventi, tenendo conto della loro disciplina attuativa come normata nelle Norme Tecniche Operative e nell'allegato Repertorio Normativo. Questo aggiornamento generale ha inevitabilmente comportato la soppressione di alcune Z.T.O. del P.R.G. previgente oggi non più esistenti nel P.I. (zone C1 di completamento da urbanizzare, C2 di espansione priva di convenzione, D1.2 produttive di espansione priva di convenzione, D1.2 produttive di espansione convenzionata, D2 commerciale priva di convenzione, D2 commerciale convenzionata, D2.1 zona di rottamazione), con il conseguente inserimento di altre nuove zonizzazioni, come viene più puntualmente riportato al successivo paragrafo 4.

- 2) all'inserimento dei valori IMU per gli ambiti territoriali di espansione soggetti a perequazione urbanistica. In particolare si è cercato di collegare con coerenza il rapporto tra valore IMU e fasi procedurali che caratterizzano il percorso approvativo dell'accordo pubblico privato normato dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

I passaggi fondamentali individuati fissano in termini di valori economici dei diversi stadi di avanzamento dell'iter urbanistico previsto per la trasformazione territoriale che conseguentemente ne influenzano direttamente la base imponibile dell'IMU, e ciò indipendentemente dal fatto che si tratti di un procedimento in itinere o anche se ancora le aree non risultano convenzionate.

- 3) alla revisione dei valori di alcune aree edificabili proponendone la diminuzione (10/20%), in base ai prezzi medi rilevati sul mercato e alle ulteriori indagini svolte. Gli attuali valori risalgono al 2002, appare coerente nella revisione generale intrapresa individuare i valori di riferimento più vicini alla realtà odierna.
- 4) a precisare il concetto di area urbanizzata che comprende tutte quelle ricadenti all'interno dei centri abitati in qualunque stato si trovi e quella non urbanizzata che è da intendere quella priva di opere di urbanizzazione primaria ricadente fuori dai centri abitati individuati dal PI. Per queste ultime può essere applicato un correttivo di riduzione del valore pari al 10%.
- 5) alla individuazione delle aree idonee per l'atterraggio di crediti edilizi o derivanti da compensazione urbanistica finalizzati ad interventi di opere pubbliche e alla riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che, liberamente commerciabili, possono essere calati nell'ambito territoriale;
Tali procedure sono state predisposte per permettere all'Amministrazione comunale il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati.
- 6) alla individuazione delle aree soggette a scheda di attività produttiva fuori zona con potenzialità edificatorie in ampliamento;

4- INDIVIDUAZIONE DELLE MODIFICHE

SISTEMA RESIDENZIALE

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

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ³	€/m ³	€/m ³	€/m ³
Z.T.O. A Centro Storico	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. A/2 Immobili di valore monumentale, testimoniale e ville venete fuori dai centri storici	-	110,00	-	90,00
Z.T.O. B di completamento	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. C 1 di completamento da urbanizzare	105,00	-	82,00	-
Z.T.O. C 1 di completamento urbanizzata	128,00	110,00	105,00	90,00
Z.T.O. C1.1 residenziali esterne – nuclei rurali	115,00	100,00	92,00	80,00
Z.T.O. C 2 espansione priva di convenzione	82,00	-	64,00	-
AREA C2 CON VINCOLO PEEP priva di S.U. Attuativo	41,00	35,00	32,00	28,00
AREA C2 CON VINCOLO PEEP dopo collaudo	105,00	90,00	82,00	70,00
LOTTO M ³ 600	105,00	105,00	82,00	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. C 2 perequate già classificate agricole	-	20,00	-	20,00
Z.T.O. C 2 perequate già classificate C2 da PRG previgente	VP	VP-(10%)	VP	VP-(10%)
Z.T.O. C 2 perequate accordo art. 6 e approvato G.C.	82,00	65,00	64,00	55,00
Z.T.O. C 2 perequate e convenzionate	119,00	105,00	96,00	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 G.C.	115,00	105,00	92,00	82,00

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	119,00	105,00	96,00	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

VP = valore derivante dalle volumetrie precedentemente assegnate da PRG

SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE - DIREZIONALE

SISTEMA Produttivo - Commerciale – Direzionale: valutazioni a m² (indice di riferimento R.C.= 60% St-Sf)

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Z.T.O. D1,1 produttiva di completamento	82,00	70,00	64,00	55,00
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione priva di convenzione	64,00		50,00	
Z.T.O. D1.2 produttive di espansione convenzionata	138,00		110,00	
Z.T.O. D2 commerciale priva di convenzione	64,00		50,00	
Z.T.O. D2 commerciale convenzionata	138,00		110,00	
Z.T.O. D2.1 zona di rottamazione	119,00		96,00	
Z.T.O. D2 priva di convenzione	64,00	55,00	50,00	45,00
Z.T.O. D2 già convenzione alla data adozione PI (29-11-2013)	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D3 commerciale – direzionale consolidate	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D4 Commerciale per raccolta rottami	-	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 agricole		20,00		20,00
Z.T.O. D1 produttive perequate già classificate D da PRG previgente	VP	VP-(riduzione)	VP	VP-(riduzione)
Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e approvato G.C.	-	55,00	-	45,00
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.	30,00	20,00	25,00	20,00
Z.T.O. D1 produttive perequate accordo art. 6 e approvate C.C.	64,00	65,00	50,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate e convenzionate	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo approvazione C.C.	64,00	65,00	50,00	50,00
Z.T.O. D1 Speciale (SUAP) dopo convenzione	138,00	120,00	110,00	95,00
Z.T.O. R.R. riqualificazione e riconversione	(**)	(**)	(**)	(**)
Z.T.O. C.P.C. contesti programmi complessi	(**)	(**)	(**)	(**)
Attività Produttive Schedate (*)	64,00	55,00	50,00	45,00

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

SISTEMA RURALE

SISTEMA RURALE (valutazioni a m²)

	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
ZONA agricola E (edificio residenziale a m ³)	105,00	90,00	82,00	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

Nelle presenti tabelle si individuano le nuove zone derivanti dal Piano degli Interventi prive di valore nel 2016, in rosso le Z.T.O. da previgente PRG rinominate/superate dal PI ed in verde i valori proposti dall'Ufficio.

SISTEMA DEI SERVIZI

SISTEMA DEI SERVIZI (valutazioni a m²)

	ZONA A		ZONA B	
	Valore 2016	Proposto 2017	Valore 2016	Proposto 2017
AREE ATTREZZATE A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT F3	18,00	18,00	13,00	13,00
AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI	18,00	18,00	13,00	13,00

Nel sistema dei servizi non sono indicate le zone F1 ed F2 ed F4 in quanto le Linee Guida per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili dispongono che nelle zone territoriali omogenee di tipo F (comprese le F3), qualora per accordi con l'Amministrazione comunale tali aree siano adibite a costruzione di edifici diversi, pertinenti con la classificazione, si applicheranno a decorrere dalla data della definizione della destinazione specifica fissata dal Consiglio Comunale valori congruenti al tipo di immobile insediato, valutandolo per analogia ad una categoria similare esistente in base ai criteri generali sopra esposti.

Campodarsego, 17-12-2016

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata ed Urbanistica
Arch. Mario Vizzini