



# Città di Campodarsego

Provincia di Padova

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 145

### O G G E T T O

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE, DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2020.**

L'anno Duemiladiciannove addi Sei del mese di Dicembre alle ore 13:30 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Risultano presenti:

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

Numero totale presenti: **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
- Settore Servizi Socio-Demografici
- Settore Servizi Finanziari
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata – Urbanistica

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATO** l'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;

**PRESO ATTO** 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, convertito con modifiche nella legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modificazioni e integrazioni, 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 successive modificazioni;

**RICHIAMATO**, in particolare, l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504 del 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"*;

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta comunale n. 95 del 28 maggio 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;

**RICHIAMATO** l'articolo 20, comma 8, del "Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale IUC", approvato con delibera di Consiglio comunale n. 14 del 21 maggio 2014, come modificato con delibera di C. C. n. 77 del 31 gennaio 2017, che prevede quanto segue:

*"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....."*

**VISTA** la tabella, allegato A alla delibera di Giunta comunale n. 178 del 5 dicembre 2018 recante: *"Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2019"*, contenente il prospetto dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'IMU;

**VISTE** la tabella aggiornata dei valori di riferimento delle aree edificabili (Allegato A alla presente delibera), e la Relazione tecnica (Allegato B alla presente delibera), predisposte dal competente Settore Edilizia Privata e Urbanistica, ove ai fini degli accertamenti dell'IMU, è proposto un aggiornamento del contenuto della citata tabella, allegato A alla delibera di Giunta comunale n. 178 del 2018, con le motivazioni esplicitate nella citata Relazione Tecnica.

**RITENUTO** per le motivazioni specificate nella Relazione tecnica allegata alla presente delibera (Allegato B alla presente delibera) di procedere alla conferma dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU, già fissati per l'anno 2019, con la delibera di Giunta Comunale n. 22 del 5 febbraio 2018, con le novellazioni riportate nella tabella denominata: *"Prezzi comune commercio al 1° gennaio delle aree fabbricabili, valori aree fabbricabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta comunale degli immobili. Anno 2020"* (Allegato A alla presente delibera);

**VISTI:**

- il "Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale IUC", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21 maggio 2014, come modificato con delibera di C. C. n. 77 del 31 gennaio 2017;
- il vigente statuto comunale;

**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 la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto, e si intende qui integralmente richiamata;
2. di determinare che i valori orientativi di mercato delle aree edificabili, da assumere a riferimento per il calcolo dell'Imposta Municipale propria – IMU, dovuta per l'anno 2020, sono i valori riportati nell'Allegato A alla presente delibera, che costituisce parte integrante della stessa;
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 ecc., come pure non rimane preclusa al contribuente la possibilità, per casi particolari e fornendo idonea documentazione, di individuare valori inferiori.
4. di incaricare il Responsabile del Settore Servizi Finanziari di dare adeguata pubblicità all'allegato A alla presente delibera, inserendo lo stesso nel sito internet comunale, nelle apposite sezioni, ai sensi di quanto disposto dagli articoli 23, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.
5. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione del sito istituzionale dell'Ente denominata "Amministrazione trasparente", sotto-sezione di primo livello "Provvedimenti" sotto-sezione di 2° livello "Provvedimenti organi indirizzo-politico".

---

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 EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

**OGGETTO DELLA PROPOSTA: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE, DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2020.**

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: 06-12-2019**

Il Responsabile del Servizio  
arch. Mario Vizzini

• **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole     sfavorevole     condizionato     non dovuto

**data parere: 06-12-2019**

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 2020**

AGGIORNAMENTO ( delibera di Giunta Comunale n. del 2019 )

<b>ZONA A - Capoluogo, frazione di Reschigliano.</b>
<b>ZONA B - frazioni di S. Andrea di Campodarsego, Bronzola, Fiumicello, Bosco del Vescovo.</b>

<b>SISTEMA DELLA RESIDENZA</b> (indice di edificabilità 1m <sup>3</sup> /1m <sup>2</sup> )		
	ZONA A / VALORE	ZONA B / VALORE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DA PIANO REGOLATORE GENERALE/ PIANO DEGLI INTERVENTI	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>
Z.T.O. A/1 Centro Storico	110,00	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	110,00	90,00
Z.T.O. C 1 di completamento	110,00	90,00
Z.T.O. C1.1 residenziali esterne – nuclei residenziali in ambito agricolo (*) (**)	100,00	80,00
Z.T.O. C2 espansione convenzionate	105,00	85,00
AREA C2 con vincolo PEEP priva di strumento urbanistico attuativo	35,00	28,00
AREA C2 con vincolo PEEP dopo collaudo	90,00	70,00
LOTTO m <sup>3</sup> 600	105,00	82,00

(\*) Valore riferito dalla data di inizio lavori e fino all'ultimazione degli stessi, in caso di ampliamento o nuova edificazione

(\*\*) Volume urbanisticamente computato

<b>Zone perequate introdotte dal Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 29-11-2013 e approvato con delibera di C.C. n 18 del 21-05-2014</b>		
	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>
Z.T.O. C2 perequate già classificate C2 da PRG previgente (*)	VP-(10%) (**)	VP-(10%) (**)
Z.T.O. C2 perequate prive di parere di Giunta Comunale all'accordo (*)	35,00	30,00
Z.T.O. C2 perequate con parere favorevole di Giunta Comunale all'accordo (*)	65,00	55,00
Z.T.O. C2 perequate e convenzionate (*)	105,00	85,00
LOTTO m <sup>3</sup> 500 (*)	105,00	82,00

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

(\*\*) Valore di riferimento anno 2016

VP = Valore derivante dalle volumetrie precedentemente assegnate da PRG

<b>Zone perequate successive alla delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21-05-2014</b>		
	€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>
Z.T.O. C 2 dalla data di adozione della variante al PI	65,00	55,00
Z.T.O. C 2 dalla data di sottoscrizione della convenzione	105,00	85,00
LOTTO m <sup>3</sup> 500	105,00	82,00

<b>Zone del PI decadute ( articolo 18, comma 7, legge regionale n. 11 del 23-04-2004 e s. m. e i.)</b>		
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O. C2PER, D1PER, e altre	10,00	10,00

<b>SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE</b>		
(indice di riferimento, rapporto di copertura= 60% della superficie fondiaria)		
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DA (PIANO REGOLATORE GENERALE/ PIANO DEGLI INTERVENTI)	ZONA A / VALORE	ZONA B / VALORE
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O. D1.1 produttiva di completamento	70,00	55,00
Z.T.O. D2 priva di convenzione	55,00	45,00
Z.T.O. D2 già convenzione alla data adozione PI (29-11-2013)	120,00	95,00
Z.T.O. D3 commerciale – direzionale consolidate	120,00	95,00
Z.T.O. D4 Commerciale per raccolta rottami	100,00	80,00
Aree con attività produttive e commerciali schedate (*)	55,00	45,00

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

<b>Zone perequate introdotte dal Piano degli Interventi adottato con delibera di C. C. n. 40 del 29-11-2013 e approvato con d. C.C. n 18 del 21-05-2014</b>		
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O. D1 produttive perequate già classificate D da PRG previgente	VP-(10%) (**)	VP-(10%) (**)
Z.T.O. D1 produttive perequate prive di parere di Giunta Comunale all'accordo	35,00	30,00
Z.T.O. D1 produttive perequate con parere favorevole di Giunta Comunale all'accordo	65,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate e convenzionate	120,00	95,00
Aree con attività produttive e commerciali schedate (*)	55,00	45,00

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

(\*\*) Valore di riferimento anno 2016

<b>Zone perequate successive alla delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21-05-2014</b>		
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O. D1 produttive perequate dalla data di adozione della variante al PI	65,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate dalla data di sottoscrizione della convenzione	120,00	95,00
Z.T.O. D1 (SUAP art. 4 legge regionale 31-12-2012, n. 55) dopo adozione	65,00	50,00
Z.T.O. D1 (SUAP art. 4 legge regionale 31-12-2012, n. 55) dopo convenzione	120,00	95,00

Foglio1

Z.T.O. R.R. riqualificazione e riconversione	(**)	(**)
Z.T.O. C.P.C. contesti per programmi complessi	(**)	(**)
Aree con attività produttive e commerciali schedate (*)	55,00	45,00
Aree con attività ampliate ( SUAP articolo 3 legge regionale 31-12-2012, n. 55) (*)	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

<b>SISTEMA RURALE</b>		
Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A / VALORE	ZONA B / VALORE
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O E agricola (edificio residenziale a m <sup>3</sup> ) (*) (**)	90,00	65,00
Z.T.O E agricola ( edificio rurale m <sup>2</sup> ) (*)	20,00	15,00
Annessi rustici non più funzionali al fondo, dopo adozione del C.C. (m <sup>3</sup> ) (**)	90,00	65,00

(\*) Valore riferito dalla data di inizio lavori e fino all'ultimazione degli stessi, in caso di ampliamento o nuova edificazione

(\*\*) Volume urbanisticamente computato

<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>		
Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A / VALORE	ZONA B / VALORE
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Z.T.O. F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport	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 con delibera di G. C. n. 152 del 21-10-2015

Per area non urbanizzata si intende quella priva di opere di urbanizzazione primaria e ricadente fuori dai centri abitati, 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. Pertanto, al fine di determinare con una maggiore precisione il reale valore di mercato delle aree edificabili, sono stati individuati i seguenti ulteriori elementi che vanno ad incidere sul valore della aree fissato in generale e precisamente:

SINGOLARITA'	Coefficiente riduzione in % sull'area interessata
Aree caratterizzate da una possibilità edificatoria limitata (fino a m <sup>3</sup> 300)	10,00%
Aree predestinate all'esproprio, con progetto definitivo-esecutivo di opera pubblica approvato, in proporzione all'area	60,00%
Aree con difficoltà accesso generata da immobili di altra proprietà	20,00%
Aree con particolari limitazioni della capacità edificatoria generate da: -distanze dai confini e dagli edifici; -configurazioni geometriche dell'area tali da limitarne o impedirne un congruo sfruttamento della capacità edificatorie.	30,00%
Aree fabbricabili di immobili collabenti (categoria catastale F)	20,00%
Aree carenti delle principali opere di urbanizzazione primaria quali: - rete gas; - illuminazione pubblica; - acquedotto; - fognatura; - viabilità/ciclo-pedonale	per ogni singola voce 5%
Aree sottoposte a uno o più vincoli, anche di servitù, tecnologici, o derivanti dal sistema della mobilità quali: - fascia di rispetto cimiteriale, - impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico; - fascia di rispetto stradale, ferroviaria, elettrodotti, metanodotti depuratori, discarica.	30,00%

Data elaborazione: 5 dicembre 2019

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Aggiornamento anno 2020.  
Proposta di approvazione.

## RELAZIONE TECNICA

### 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI - GENERALITÀ

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

Da quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, per "area edificabile" s'intende "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

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

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

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

### 2 – FINALITÀ

Scopo della presente relazione è quello di valutare e proporre all'Amministrazione Comunale, l'approvazione dell'aggiornamento del contenuto dell'Allegato A, alla delibera di Giunta Comunale n. 178 del 5 dicembre 2018 recante: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2019", contenente il prospetto di valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU.

Con detta delibera si procedeva all'aggiornamento di talune voci e valori orientativi di mercato delle aree edificabili, da assumere a riferimento per il calcolo dell'imposta municipale propria (IMU), dovuta per il 2019, secondo i valori riportati nel citato Allegato A, redatto dal competente Settore Edilizia Privata e Urbanistica, rispetto a quanto in precedenza determinato con delibere di Giunta Comunale per gli anni pregressi.

### 3 – CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La proposta di aggiornamento riguarda l'inserimento nel citato Allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 178 del 2018, di talune modifiche, anche ai fini di una più corretta lettura e gestione di alcune casistiche ivi riportate.

In particolare le modifiche riguardano:

- gli ambiti urbanistici soggetti ad accordo pubblico-privato.

Si evidenzia che i valori descritti nella tabella sono divisi nei quattro macrosistemi della residenza, produttivo direzionale commerciale, rurale, dei servizi. A sua volta, i due sistemi insediativi residenziale e produttivo direzionale commerciale, vengono ulteriormente distinti in zone territoriali omogenee di completamento e di espansione soggette, per la loro attuazione alla previa approvazione di un accordo pubblico-privato.

Rispetto a tale ultima modalità ossia alla individuazione dei valori relativi alle aree soggette ad accordo pubblico-privato si è proceduto alla seguenti modifiche:

- per gli ambiti residenziali e produttivi perequati, introdotti dalla variante generale n. 1 al Piano degli Interventi (PI), adottata con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 29 novembre 2013 e approvata con delibera di C. c. n. 18 del 21 maggio 2014, si è ritenuto di modificare l'attuale valore generico di Euro 20,00 rispettivamente per metro cubo e metro quadrato innalzandolo e differenziandolo in Euro 35,00 per la zona A e di Euro 30,00 per la zona B.

Tale modifica si è resa necessaria, al fine di rendere più congruo e coerente tale valore intermedio, tra quello di partenza (valore di area agricola pari a 10 Euro/m<sup>2</sup>), e quello finale (valore che ad avvenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica, ad esempio, nel caso del settore produttivo è pari a Euro 120/m<sup>2</sup>).

In effetti per tali aree è già intervenuta la trasformazione urbanistica, da parte della variante generale, che ha conseguentemente comportato il passaggio del valore da zona agricola a zona edificabile, e tale aspetto risulta comunque significativo anche se per la concreta attuazione delle stesse, restano in pendenza l'approvazione dei relativi accordi pubblico-privati.

- relativamente agli ambiti urbanistici introdotti successivamente all'approvazione della variante generale n. 1 al PI, e quindi dopo il 21 maggio 2014 si è provveduto a semplificare le casistiche:

- eliminando il valore relativo alle aree perequate prive del parere della Giunta comunale sull'accordo in quanto si esclude che successivamente all'approvazione della variante generale l'accordo possa intervenire dopo la zonizzazione di una variante urbanistica.

Tale impostazione è stata seguita durante la fase di redazione della variante generale al PI, attualmente è il proponente che redige la proposta di accordo pubblico-privato che poi, in caso di parere favorevole da parte della Giunta comunale, genera i presupposti per l'approvazione della variante urbanistica.

- chiarendo e introducendo, in conseguenza del punto precedente, che le due fasi corrispondenti ai due valori a cui fare riferimento per gli ambiti urbanistici introdotti successivamente all'approvazione della variante generale al PI, e quindi dopo il 21 maggio 2014, riguardano la fase di adozione della variante urbanistica e il successivo convenzionamento alla approvazione della variante. Tale principio, per coerenza, è stato esteso anche agli altri sistemi insediativi, nonché per le volumetrie assegnate dal PI ai lotti con volumetria predeterminata di 500 metri cubi e agli annessi rustici oggetto di cambi odi destinazione d'uso in quanto non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola.

- la parte della tabella denominata “Singolarità”.

Si è provveduto ad arricchire la casistica in quanto quella ora definita, non appare più adeguata ad affrontare le problematiche che quotidianamente vengono affrontate dagli addetti, per l'individuazione dei valori da attribuire alle aree edificabili, qualora le stesse siano interessate da particolari vincoli, servitù o carenze in ordine alla dotazione delle principali opere di urbanizzazione.

Complessivamente gli aggiornamenti apportati non modificano, in modo significativo il gettito complessivo derivante dalle modifiche alle tabelle di cui al citato Allegato A, in quanto le semplificazioni e gli accorpamenti effettuati riguardano, da un lato, i criteri di valutazione dei valori afferenti ad aree caratterizzate da particolari criticità, dall'altra la correzione di valori intermedi nell'ambito dei processi di trasformazione urbanistica, fermi restando i valori di partenza e di conclusione del procedimento all'interno del quale sono collocati.

Per le valutazioni sopra esposte, si ritiene sussistano i presupposti tecnici e giuridici per procedere, da parte della Giunta comunale, all'assunzione della delibera afferente alla *“Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2020”*, con i contenuti dianzi esplicitati.

5 dicembre 2019

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