



# Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Piazza Europa, 1 - 35011 Campodarsego Tel. 0499299811 - Fax 0499299800

Codice Fiscale 80008910285 - Partita IVA 00648960284

PEC: [campodarsego.pd@cert.ip-veneto.net](mailto:campodarsego.pd@cert.ip-veneto.net)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 165

### OGGETTO

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1° GENNAIO DELL'ANNODI IMPOSIZIONE DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2024

L'anno **duemilaventitré** il giorno **sette** del mese di **dicembre** alle ore **19:05** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, all'appello nominale risultano presenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	GALLO VALTER	Si	
Vicesindaco	PISTORE MARIO	Si	
Assessore	BEDIN FIORELLA	Si	
Assessore	MARZARO FABIO	Si	
Assessore	MASON PAOLO		Si
Assessore	RIZZIOLI LARA	Si	

Numero Totale Presenti: **5**

Numero Totale Assenti: **1**

Partecipa alla seduta la dott.ssa **Cavallari Maria Cristina**, in qualità di **Segretario Comunale**.

Il sig. **Gallo Valter**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

---

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, 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";

**VISTA** la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio per l'anno 2020), art. 1, commi da 738 a 783, che ha rivisto la disciplina delle imposte locali in relazione al possesso immobiliare, unificando, a decorrere dall'esercizio 2020, le attuali IMU e TASI nella cosiddetta "nuova IMU", con soppressione della TASI e nuova disciplina per l'IMU.

**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;

**RICHIAMATA** la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29 luglio 2020 ad oggetto "Approvazione "regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria-IMU-ANNO 2020";

**VISTA** la delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29 luglio 2020 ad oggetto "Approvazione aliquote IMU - ANNO 2020";

**VISTA** la tabella, allegata alla delibera di Giunta comunale n. 20 del 8 febbraio 2023 recante "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2023", 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 Governo del territorio, ove, ai fini degli accertamenti dell'IMU, è proposto il mantenimento del contenuto della citata tabella, allegata alla delibera di Giunta comunale n. 20/2023;

**VISTI:**

- la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha modificato le modalità di applicazione dell'imposta IMU;
- il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU- anno 2020;
- 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 2024, 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 dare atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n° 241/90 e art. 7 del D.P.R. n° 62/2013, nonché dell'art. 7 del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;
5. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione "Amministrazione trasparente" – sottosezione "Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico" - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, nonché nella sotto-sezione "Documentazione IMU e TASI";
6. di dare atto che la pubblicazione del presente provvedimento all'albo on-line del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali.

---

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 suddetta 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.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

<b>Il Sindaco Gallo Valter</b>	<b>Il Segretario Comunale Cavallari Maria Cristina</b>
------------------------------------	--

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. L'originale è in formato digitale, qualunque stampa dello stesso costituisce mera copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

**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 2024**  
 AGGIORNAMENTO

**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)

<b>2024</b>			
Z.T.O.	<b>SISTEMA DELLA RESIDENZA</b> valutazioni a m <sup>3</sup> (indice di riferimento 1m <sup>3</sup> /1m <sup>2</sup> )	ZONA – A	ZONA – B
		€/m <sup>3</sup>	€/m <sup>3</sup>
A	Centro Storico	110,00	90,00
A2	Immobili Di Valore Monumentale, Testimoniale e Ville Venete Fuori Dai Centri Storici (Pi)	110,00	90,00
B	Di Completamento	110,00	90,00
C1	Di Completamento Da Urbanizzare	-	-
C1	Di Completamento Urbanizzata	110,00	90,00
C1.1	Residenziali Esterne – Nuclei Rurali	100,00	80,00
C2	Di Espansione Convenzionate	105,00	85,00
C2	Di Espansione NON Vonvenzionate	35,00	28,00
C2	Con Vincolo PEEP Priva Di Strumento Attuativo	35,00	28,00
C2	Con Vincolo PEEP Dopo Collaudo	90,00	70,00
LOTTO	600 - 750 m <sup>3</sup>	105,00	82,00
	<b>Zone Perequate ADOTTATE dal PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – D.C.C. 40/2013</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
C2PER	Perequate Già Classificate “C” da PRG Previgente (*)	VP- 10%	VP- 10%
C2PER	Perequate Già Classificate “E” Agricole (*)	35,00	30,00

	<b>Zone Perequate successive alla D.C.C. 18/2014</b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>	<b>€/m<sup>3</sup></b>
C2PER	Dalla Data Di Adozione Della Variante Al PI	65,00	55,00
	<b>Zone di espansione decadute (art. 18, co. 7, L.R. 11/2004)</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
N.P.	NON Pianificate	10,00	10,00
Z.T.O.	<b>SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE</b> valutazioni a m <sup>2</sup> (indice di riferimento R.C.= 60%St-Sf)	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
D1	Produttiva Consolidata	70,00	55,00
D2	Produttive Di Espansione Priva Di Convenzione	55,00	45,00
D2	Produttive Di Espansione Convenzionata	120,00	95,00
D3	Commerciale – Direzionale Consolidate	120,00	95,00
D4	Commerciale Per Raccolta Rottami	100,00	80,00
A.P.S.	Attività Produttive e Commerciali Schedate (**)	55,00	45,00
	<b>Zone Perequate ADOTTATE dal PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – D.C.C. 40/2013</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
D1-PER	Produttive Perequate Già Classificate “D” Da PRG Previgente (**)	VP- 10% (**)	VP- 10% (**)
D1-PER	Produttive Perequate Già Classificate Agricole (**)	35,00	30,00
D1-PER	Produttive Perequate Accordo Art. 6 e Approvato G.C. (**)	65,00	50,00
D1-PER	Produttive Perequate e Convenzionate (**)	120,00	95,00
	<b>Zone Perequate successive alla DCC N. 18 del 21-05-2014</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
D1-S	Speciale (Suap) Dopo Approvazione C.C.	120,00	95,00
D1-S	Speciale (Suap) Dopo Convenzione	65,00	50,00
R.R.	Riqualficazione e Riconversione	(***)	(***)
C.P.C.	Contesti Programmi Complessi	(***)	(***)
A.P.S.	Attività Produttive e Commerciali Schedate	55,00 (**)	45,00 (**)
SUAP	Art.4 L.R. N. 55/2012 Dopo Adozione	65,00	50,00
SUAP	Art.4 L.R. N. 55/2012 Dopo Approvazione C.C.	120,00	95,00
SUAP	Art.3 L.R. N. 55/2012	55,00 (**)	45,00 (**)
D1	Produttive Perequate Dalla Data Di Adozione Della Variante Al PI	65,00	50,00
D1	Produttive Perequate Dalla Data Di Sottoscrizione Della Convenzione	120,00	95,00
Z.T.O.	<b>SISTEMA RURALE - valutazioni a m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
E	Edificio Residenziale A M <sup>3</sup>	90,00	65,00
E	Edificio Rurale M <sup>2</sup>	20,00	15,00

A.R.N.F.	Annessi rustici Non Funzionali al fondo (NF) dopo approvazione C.C. (m <sup>3</sup> )	90,00	65,00
Z.T.O.	<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b> - valutazioni a m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
F3	Aree Attrezzate A Parco Per Il Gioco e Lo Sport	18,00	13,00
S.T.	Servizi Tecnologici	18,00	13,00

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

(\*\*) L'area da quantificare è pari al doppio della superficie coperta richiesta che supera l'indice di zona (60%)

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

VP Valore derivante dalle volumetrie precedentemente assegnate da PRG

Per **area urbanizzata** si intende quella ricadente all'interno dei centri abitati individuati con delibera di G. C. n. 15 del 21-10-2015

Per **area non urbanizzata** si intende quella priva di opere di urbanizzazione primaria e ricadente fuori dai centri abitati

<b>VALUTAZIONE ELEMENTI DI CRITICITA'</b>	
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:	Riduzione In %
<b>SINGOLARITA'</b>	
Area non urbanizzata	10,00%
Aree caratterizzate da una possibilità edificatoria limitata (fino a m <sup>3</sup> 300)	10,00%
Aree predestinate all'esproprio, con progetto di opera pubblica approvata	60,00%
Aree con difficoltà accesso generata da immobili di altra proprietà	20,00%
Aree di risulta con particolari limitazioni della capacità edificatoria (ad esempio difficoltà accesso) generate da: - distanze dai confini e dagli edifici; - configurazioni geometriche dell'area tali da limitarne o impedirne un congruo sfruttamento delle capacità edificatorie	30,00%
Aree fabbricabili di immobili collabenti (categoria catastale F)	20,00%
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.	5% Ogni voce
Aree carenti delle principali opere di urbanizzazione primaria quali: - rete gas; - illuminazione pubblica; - acquedotto; - fognatura; - viabilità/ciclo-pedonale	30,00%

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2024.  
Proposta di approvazione.

## RELAZIONE TECNICA

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. 20 del 8 febbraio 2023 recante: *"Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2023"*, contenente il prospetto di valori delle aree edificabili ai fini dell'IMU.

Verificato l'andamento delle compravendite immobiliari, non si ravvisano elementi di mercato o di natura tecnica che richiedano la revisione/aggiornamento delle tabelle già approvate.

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 2024"*, con i contenuti dianzi esplicitati.

Campodarsego, 04/12/2023

Il Responsabile del  
Settore Tecnico  
*arch. Gabriele Bizzotto*