



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 20

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 2023

L'anno **duemilaventitré** il giorno **otto** del mese di **febbraio** 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: **6**

Numero Totale Assenti: **0**

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 sopracitate 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. 135 del 3 novembre 2021 recante: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2022", 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. 135 del 2021;

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 2023, 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 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.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco Gallo Valter	Il Segretario Comunale Cavallari Maria Cristina
------------------------------------	--

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 2023

AGGIORNAMENTO (delibera di Giunta Comunale n. del)

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

SISTEMA DELLA RESIDENZA		
valutazioni a m ³ (indice di riferimento 1m ³ /1m ²)		
	ZONA A VALORE	ZONA B VALORE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DA PIANO REGOLATORE GENERALE/PIANO DEGLI INTERVENTI	€/m ³	€/m ³
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 ³ 600 (PRG)	105,00	82,00

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

(**) volume computato urbanisticamente

Zone perequate introdotte dal Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 18 del 21-05-2014		
	€/m ³	€/m ³
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 ³ 500 (*)	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

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

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

SISTEMA PRODUTTIVO – COMMERCIALE – DIREZIONALE		
indice di riferimento, rapporto di copertura= 60% della superficie fondiaria)		
	ZONA A/valore	ZONA B/valore
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DA (PIANO REGOLATORE GENERALE/ PIANO DEGLI INTERVENTI)	€/m ²	€/m ²
Z.T.O. D1.1 produttiva di completamento	70,00	55,00
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)	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

Zone perequate introdotte dal Piano degli Interventi approvato con d.C.C. n. 18 del 21-05-2014		
Z.T.O. D1 produttive perequate già classificate D da PRG previgente	VP-(10%) (**)	VP-(10%) (**)
Z.T.O. D1 produttive perequate prive del 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

Zone Perequate successive alla delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21-05-2014		
	€/m ²	€/m ²
Z.T.O. D1 produttive perequate dalla data di adozione della variante al PI	65,00	50,00
Z.T.O. D1 produttive perequate alla 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
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
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

SISTEMA RURALE		
valutazioni a m ²		
Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A/VALORE	ZONA B/VALORE
	€/m ²	€/m ²
ZONA E agricola (edificio residenziale a m ³) (*) (**)	90,00	65,00
ZONA E agricola (edificio rurale m ²) (*)	20,00	15,00
Annessi rustici non funzionali al fondo, dopo adozione del C.C. (m ³) (**)- PRIVI DI TITOLO EDILIZIO	90,00	65,00
Annessi rustici non funzionali al fondo, dopo adozione del C.C. (m ³) (**)- SOGGETTI A SANATORIA ex L.47/85 e ss., PRIVI DI TITOLO EDILIZIO	72,00	52,00
Annessi rustici non funzionali al fondo, dopo adozione del C.C. (m ³) (**)- REALIZZATI CON CONCESSIONE O PERMESSO DI COSTRUIRE	58,50	42,25

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

(**) Volume urbanisticamente computato

SISTEMA DEI SERVIZI
valutazioni a m ²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A/VALORE	ZONA B/VALORE
	€/m ²	€/m ²
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 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 della aree fissato in generale e precisamente:

SINGOLARITA'	Coefficiente riduzione in % sull'area interessata
Aree caratterizzate da una possibilità edificatoria limitata (fino a m ³ 300)	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 delle 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%%

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2022.
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. 136 del 3 novembre 2021 recante: *“Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2022”*, 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 2023”*, con i contenuti dianzi esplicitati.

Campodarsego, 28 ottobre 2022

Il Responsabile del
Settore Tecnico
arch. Gabriele Bizzotto