



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

Delibera di GIUNTA COMUNALE N. 23 del 15/03/2021

Referto di Pubblicazione

N. Reg. Pubbl. 262

Certifico, io sottoscritto Messo Comunale, che copia della presente determinazione avente oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE, DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2021.

viene, in data odierna, affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi.

Addi, 16/03/2021

IL MESSO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI AMMINISTRATIVI E SOCIALI

D.ssa Clelia Cuomo

D.ssa Marina Cagnin

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 23

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 2021.

L'anno **duemilaventuno** il giorno **quindici** del mese di **marzo** alle ore **12:00** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, 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 Vice 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 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"*;

VISTA La Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio per l'anno 2020), art. 1, commi da 738 a 783, 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 progressi"*, 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 progressi. 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, allegato A alla delibera di Giunta comunale n.145 del 6 dicembre 2019 recante: *"Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2020"*, 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 Tecnico, ove ai fini degli accertamenti dell'IMU, è proposto il mantenimento del contenuto della citata tabella, allegato A alla delibera di Giunta comunale n. 145 del 2019, 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 2021"* (Allegato A alla presente delibera);

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 2021, 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 incaricare il Responsabile del Settore Servizi Finanziari di disporre la pubblicazione della presente delibera con allegato sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dell'anno in corso;
6. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione del sito istituzionale dell'Ente denominata "Amministrazione Trasparente", sotto-sezione di secondo livello "provvedimenti organi indirizzo politico", ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

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.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA
n° 13 del 24/02/2021

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE, DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2021.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Favorevole

Data parere: 12/03/2021

Il Responsabile del Servizio

Arch. Mario Vizzini

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e 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 copia, salvo che sia dichiarata conforme all'originale.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA
n° 13 del 24/02/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE, DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2021.

PARERE CONTABILE E ATTESTAZIONE COPERTURA DELLA SPESA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto in oggetto.

Data parere 13/03/2021

Il responsabile del Settore SERVIZI FINANZIARI E DEMOGRAFICI
D.ssa Elena Ambrosi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000e 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 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 2021

AGGIORNAMENTO (delibera di Giunta Comunale n. del 2021)

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 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		
	€/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. 2 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 adottato con delibera di C.C. n. 40 del 29-11-2013 e approvato con d. C.C. n. 18 del 21-05-2014

Z.T.O.	VP-(10%) (**)	VP-(10%) (**)
D1 produttive perequate già classificate D da PRG previgente		
D1 produttive perequate prive del parere di Giunta Comunale all'accordo	35,00	30,00
D1 produttive perequate con parere favorevole di Giunta Comunale all'accordo	65,00	50,00
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
D1 produttive perequate dalla data di adozione della variante al PI	65,00	50,00
D1 produttive perequate alla data di sottoscrizione della convenzione	120,00	95,00
D1 (SUAP art. 4 legge regionale 31-12-2012, n. 55) dopo adozione	65,00	50,00
D1 (SUAP art. 4 legge regionale 31-12-2012, n. 55) dopo convenzione	120,00	95,00
R.R. riqualificazione e riconversione	(**)	(**)
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 m²

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) (**)	90,00	65,00

SISTEMA DEI SERVIZI

valutazioni a m²

Tipologia area edificabile/intervento (PI)	ZONA A/VALORE	ZONA B/VALORE
	€/m ²	€/m ²

Foglio1

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%%

Data elaborazione: 24 febbraio 2021

--

Oggetto: Determinazione del valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili. Anno 2021.
Proposta di approvazione.

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. 145 del 6 dicembre 2019 ad oggetto: "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2020".

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 2020, secondo i valori riportati nell'Allegato A citato, 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 il valore intermedio, tra quello di partenza (valore di area agricola pari a 10 Euro/m²), e quello finale (valore che ad avvenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica ,ad esempio, nel caso del settore produttivo è pari a Euro 120/m²).

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:

- o 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.

- o 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 cambio di 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 2021*", con i contenuti dianzi esplicitati.

Il Responsabile del Settore Tecnico
arch. Mario Vizzini

24 febbraio 2021