



COMUNE DI BRENDOLA

Provincia di Vicenza

COPIA

Prot. N. Approvata

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Straordinaria di Seconda convocazione in seduta Pubblica

n. 65

Oggetto:

IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DETERMINAZIONE PERIODICA DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI SOLI FINI DELL'AUTOLIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO DEL COMUNE (ART. 59 D.LGS. 446/97). DISCIPLINA DEI LIMITI DEI VALORI VENALI RELATIVI ALLE CAPACITA' EDIFICATORIE DI CUI AL PRIMO PIANO DI INTERVENTI ADOTTATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 74 DEL 10.11.2014 ED APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N.21 DEL 25.3.2015.

Questo giorno **trenta** del mese di **luglio duemilaquindici** alle ore **20:30** nella solita sala delle adunanze. Con lettera di convocazione trasmessa nei modi e nelle forme di legge, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Sig. RENATO CERON e l'assistenza del Segretario GRAZIOTTO ALESSANDRO.

Fatto l'appello risultano:

RENATO CERON	P	ZALTRON ROSSANO	P
TAMIOZZO BARBARA	A	VIGNAGA SILVANO	P
RODIGHIERO GIUSEPPE	P	RIZZOTTO GAETANO	A
BELTRAME BRUNO	P	FAGO MIRANDA	P
DE SANTI ALESSIA	A	MERCEDI EMANUELE	P
CRACCO DANILO	P		

Presenti n. 8, Assenti 3

Il Sindaco introduce il punto n. 8. all'Ordine del Giorno avente ad oggetto "IMU (Imposta Municipale Unica). Determinazione periodica dei valori venali delle aree fabbricabili ai soli fini dell'autolimitazione del potere di accertamento del Comune (art. 59 D.Lgs. 446/97). Integrazioni a seguito dell'adozione del Piano degli Interventi" ed invita l'Assessore Bruno Beltrame ad illustrare la proposta.

Al termine dell'intervento dell'Assessore Beltrame, il Sindaco chiede se vi siano interventi e dichiara aperta la discussione.

Non segue alcun intervento da parte dei Consiglieri Comunali.

Dei suddetti interventi è stata effettuata fonoriproduzione su supporto digitale.

La trascrizione integrale della fonoriproduzione costituisce il separato verbale di seduta che, debitamente sottoscritto dal Presidente e dal Segretario verbalizzante, verrà pubblicato all'Albo Pretorio (analogamente agli altri verbali di deliberazione) e verrà conservato agli atti a documentazione della seduta e a disposizione dei consiglieri e degli aventi titolo.

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premessa:

Con proprie precedenti deliberazioni (che qui si intendono richiamate per farne parte integrante e costitutiva):

- n. 53 del 29.11.2001
- n. 9 del 21.02.2005
- n. 28 del 23.03.2006
- n. 19 del 08.02.2008
- n. 36 del 29.04.2010 (in tema di disciplina delle Zone E4)

il Comune approvava ed integrava (riportandoli in apposita tabella) l'individuazione dei valori minimi delle aree edificabili ai soli fini del controllo e degli accertamenti sull'ICI Imposta Comunale sugli Immobili: i suddetti valori minimi venivano approvati nella seguente tabella:

TABELLA VALORE MINIMO AREE EDIFICABILI										
1	2	3	4	5	VALORE VENALE IN COMMERCIO					
					VALORE BASE €/mq		VALORE MINIMO €/mq		VALORE MASSIMO €/mq	
ZTO	INDICE DI EDIFICABILITA' /COEFF.	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATA O (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO O ATTUATIVO O APPROVATO O (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI LOTTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)	CAPO LUOGO	FRAZIONI	CAPO LUOGO	FRAZIONI	CAPO LUOGO	FRAZIONI
A	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	60,00	55,00	66,00	60,50	120,00	110,00
E4	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	72,00	67,00	79,20	73,70	144,00	134,00
B	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	78,00	73,00	85,80	80,30	156,00	146,00
C	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	76,00	71,00	98,80	92,30	159,60	149,10
D2 C/D	1,30	0	0,62	0,8	68,00	65,00	81,60	78,00	136,00	130,00
D1	1,20	0	0,62	0,8						

Nota 1 - il valore di riferimento si applica alla superficie Territoriale;

Nota 2 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Nota 3 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Il valore base colonna 6), distinto per capoluogo e frazioni, va moltiplicato con la sommatoria dei coefficienti delle colonne 2 - 3 - 4 - 5.

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)
Aree in località "Molinetto" comparto 1	€ 27,00/mq	tabella generale	tabella generale
Zona produttiva in località Pedocchio D/1 industriale	€ 27,00/mq	€ 63,00/mq	tabella generale

ZONE E4

	Prima della Convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente	Dopo la convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente
La superficie che si assoggetta a tassazione è costituita dalla superficie dell'intera proprietà del contribuente. In caso di fabbricato già esistente, per quantificare la superficie tassabile occorre considerare la volumetria già esistente.	Euro 35,00 al mq	Euro 70,00 al mq

Come da disposizioni di legge e come precisato nelle varie circolari applicative emanate dal Ministero delle Finanze, i valori che i Comuni espongono nelle tabelle non costituiscono *valori venali* in comune commercio ma rappresentano dei limiti minimi finalizzati a:

- agevolare il contribuente nella quantificazione del proprio pagamento (i valori tabellari infatti costituiscono guida al contribuente per i propri calcoli);
- autolimitare la discrezionalità dell'ufficio tributi nella propria attività di controllo allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso
- "garantire" il contribuente, nel senso che il contribuente stesso ha la sicurezza che -una volta pagata l'ICI come da tabella- non potrà subire in nessun caso alcun accertamento, anche se il valore venale effettivo dell'area fosse ben superiore alla base imponibile usata per il pagamento.

Fatte queste premesse, nasce, ora, la necessità di adeguare la tabella vigente alla innovazione normativo-urbanistica derivata dalla Delibera di Consiglio comunale n. 74 del 10.11.2014 recante ad oggetto "Adozione primo Piano degli Interventi. Prima fase ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale 11/2004"; adozione successivamente oggetto di approvazione in data 25.3.2015 con delibera consiliare n. 21 ad oggetto "ESAME DELLE OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11"

Infatti, i provvedimenti su-richiamati sono in attuazione della Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) che ha sostituito il tradizionale Piano Regolatore Generale (PRG) di cui alla Legge n. 1150 del 1942 con due nuovi strumenti che nel loro insieme formano il nuovo Piano Regolatore Comunale (PRC) (art. 3 comma 4), nuovi strumenti che sono:

il **PAT** - Piano di Assetto del Territorio che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio

Il **P.I.** – Piano degli Interventi, che in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

La nuova disciplina comunale ha quindi impresso a molte zone nuove potenzialità edificatorie: la sopravvenienza di questa indifferenziata e generale capacità edificatoria rende e trasforma, ai fini IMU, i terreni agricoli di alcune zone del territorio facendoli diventare presupposto di imposta "Area edificabile";

Per meglio esporre i passaggi argomentativi che portano ad alcune integrazioni alla attuale "Tabella" (recante appunto i cosiddetti valori tabellari utili a determinare una nuova aggiornata "Tabella" in recepimento del nuovo assetto dei suoli dato dal Piano degli Interventi), occorre richiamare alcuni passaggi della "Relazione Programmatica" del Piano degli Interventi allegata ai provvedimenti in questione, con la precisazione, comunque, che tutta la Relazione suddetta assieme a tutti gli atti relativi al Piano degli Interventi costituiscono premessa logica e presupposti motivazionali (atti qui integralmente richiamati) del presente provvedimento di natura tributaria.

I passaggi della relazione Programmatica del P.I. che vengono qui di seguito evidenziati sono i passaggi che più presentano connessioni e rilevanza con la normativa IMU in tema di valore venale delle aree edificabili

STRALCI DELLA RELAZIONE PROGRAMMATICA

Premessa

Il PAT è stato adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 55 del 27.08.2012. Successivamente, dopo il periodo di pubblicazione e l'esame da parte degli organi provinciali e regionali, è stato approvato con Conferenza di Servizi il 4.4.2013 e ai sensi degli artt. 15 e 16 della Legge Regionale 11/2004 è stato ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera di Commissario Straordinario n. 68 del 5.4.2013.

Ai sensi dell'art. 48, 5 bis, della LR 11/2004 "a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del territorio (PAT), il Piano regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi."

1. I contenuti specifici del primo Piano degli Interventi di Brendola nel documento preliminare

... .. omissis ...

4. Edificazione diffusa.

Non essendo zone di espansione residenziali, il Piano degli Interventi definirà puntualmente la disciplina degli ambiti di edificazione diffusa in contesto periurbano o rurale, riconoscendone il ruolo fondamentale per favorire il permanere della popolazione originaria a presidio del territorio.

Conseguentemente:

- a)
- b) Ciascun nuovo edificio risolto unitariamente, non potrà avere volumetria superiore a 800mc di tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra ed eventuale sottotetto.

2. Aspetti generali ed elaborati di Piano

Il primo P.I. di Brendola è stato costruito utilizzando il sistema Informativo Territoriale predisposto per il PAT

-Zonizzazione di Piano: la base di partenza sono stati i temi della classe C1104 della Pianificazione urbanistica vigente (C1104061 zone territoriali omogenee, C1104071 Ambito piano attuativo; C1104081 Zonizzazione prevista nei piani attuativi) presenti nel QC del PAT, verificata secondo le varianti approvate. Occorre precisare che in sede di aggiornamento di PI sono state corrette e revisionate alcune zone per evitare sfridi e garantire un migliore appoggio alla CTRN e alla realtà dei luoghi (edifici tagliati dalla zonizzazione, sfridi tra proprietà, aree pertinenziali....) in linea con gli indirizzi del PAT.

La disciplina per la zona agricola ha subito una profonda trasformazione con l'approvazione della L.r. 11/2004 che ha superato la precedente L.r. 24/85. In sede di PI si è aggiornata la normativa e si sono introdotte le seguenti modifiche e semplificazioni di zona:

- semplificazione della zonizzazione agricola con l'eliminazione delle precedenti zone E1, E1TA, E2A, E2B, E2TA, E3e E4;
- riclassificazione in ZTO E1 "elevata utilizzazione", E2 "naturalità diffusa", E3 "periurbana" – riconoscimento degli ambiti di edificazione diffusa (con riclassificazione delle ex zone E4 e riconoscimento di zone C1.3).

-Zonizzazione di PUA: con il Piano degli Interventi si è inoltre provveduto ad aggiornare la zonizzazione del PI recependo il disegno dei Piani Attuativi approvati e di seguito elencati:

- Pdl Molinetto Comparti 2 e 3;
- Pdl Giolitti;
- Pdl San Michele;
- Pdl San Valentino A-B;
- Pdl Gonzati;

L'aggiornamento dei perimetri e dello stato di attuazione dei PdL (01-obbligo, 02-in corso, 03-vigente per la parte normativa) ha comportato il cambio di zona per alcune aree "di risulta" non comprese nel perimetro del piano una volta attuato.

- Recepimento varianti parziali di PRG: il PI ha recepito le seguenti varianti parziali al PRG non completamente cartografate e allineate nella strumentazione disponibile in comune

... .. segue elenco varianti al PRG

...

Sulla base dei suddetti stralci della Relazione è possibile estrarre alcuni punti rilevanti ai fini della integrazione che si vuole apportare alla Tabella contenente i valori tabellari ai fini IMU.

- 1) **P.I. derivante dal PRG.** Come osservato sopra, il PRG è diventato un Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT: le proprie disposizioni e le proprie perimetrazioni (ove compatibili con il PAT) rimangono rilevanti ai fini IMU soprattutto nelle proprie risultanze in termini di mq.

Per i casi, quindi, in cui le potenzialità edificatorie del P.I. (derivato dal PRG) siano espressi in mq, la Tabella Valori Venali attuale rimane confermata nella sua propria valenza e funzione di conversione da mq in valori monetari (minimi) utili ai contribuenti nei pagamenti ed all'Ufficio tributi nei controlli.

- 2) **Riclassificazione delle ex zone E4 con riconoscimento di zone C1.4 (come da NTO).** Trattandosi di riclassificazione urbanistica senza modifiche di potenzialità edificatorie, la Tabella attuale rimane confermata nella sua propria valenza e funzione di conversione da mq in valori monetari (minimi) utili ai contribuenti nei pagamenti ed all'Ufficio tributi nei controlli. Si riporta la tabella delle zone E4 ora C1.4:

ZONE C1.4 (EX ZONE E.4)

	Prima della Convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente	Dopo la convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente
La superficie che si assoggetta a tassazione è costituita dalla superficie dell'intera proprietà del contribuente. In caso di fabbricato già esistente, per quantificare la superficie tassabile occorre considerare la volumetria già esistente.	Euro 35,00 al mq	Euro 70,00 al mq

- 3) **Piano Urbanistici Attuativi.** Dato che *“con il Piano degli Interventi si è inoltre provveduto ad aggiornare la zonizzazione del PI recependo il disegno dei Piani Attuativi approvati l'aggiornamento dei perimetri e dello stato di attuazione dei PdL (01-obbligo, 02-in corso, 03-vigente per la parte normativa) ha comportato il cambio di zona per alcune aree “di risulta” non comprese nel perimetro del piano una volta attuato”*: trattandosi di aggiornamenti di perimetrazione di zonizzazioni, la Tabella attuale rimane confermata nella sua propria valenza e funzione di conversione da mq in valori monetari (minimi) utili ai contribuenti nei pagamenti ed all'Ufficio tributi nei controlli.

Naturalmente i valori al mq verranno applicati alle nuove estensioni e alle nuove perimetrazioni.

- 4) **Edificazione diffusa (= Zone C1.3 come da NTO).** Nel caso di trasformazione da zona agricola a zona ad edificazione diffusa, con una indicazione puntuale di PI o di attribuzione aggiuntiva di una potenzialità edificatoria, si introduce un nuovo valore monetario parametrato in metri cubi espressivo del valore venale.

Il suddetto valore al metro cubo viene nel seguente modo determinato e quantificato:

Trattandosi di edificazioni insistenti in contesti periurbani o rurali, per esigenze di parità di trattamento e di equità, si impone una disciplina equivalente alla disciplina introdotta nel 2010 per i valori venali in Zone E4 e cioè di euro 70 al mq (corrispondente al valore individuato dopo la sottoscrizione della convenzione in quanto trattasi di interventi già convenzionati o comunque soggetti ad intervento diretto).

La equiparazione alle zone E4 (anziché all'edilizia residenziale di espansione) è proprio dovuta al fatto delle *“restrizioni costruttive”* presenti nella normativa del Piano Interventi (*“Ciascun nuovo edificio risolto unitariamente, non potrà avere volumetria superiore a 800mc di tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore a due piani fuori terra ed eventuale sottotetto”*.)

Per quanto riguarda il procedimento di trasformazione/liquidazione da 70 euro al mq al valore al metro cubo, l'espressione (in ambito IMU) è la seguente:

Se 70 euro/mq (relativamente ad un lotto di 1.000 mq) con aliquota al 10,6 mi comporta una imposta annua di euro 742 euro, significa che 800 mc (equivalenti, appunto, a 1.000 mq con indice di edificabilità di 0,8) -per comportare una imposta annua di 742 euro- devono avere un valore venale di **87,50 euro al metro cubo**.

Oppure, *più semplicemente*, l'espressione (in ambito “urbanistico”) è la seguente:

70 euro/mq : 0,8 mc su mq = **87,50 euro/mc**

Quindi a titolo di esempio:

Disposizione di PI attributiva di potenzialità edificatoria: “Cambio di destinazione d’uso per una porzione a sud-est di 775,6 mq che passa da E3 a C1.3 con possibilità di realizzarvi un nuovo volume di 600 mc come puntualmente indicato in scheda”:

600 mc X 87,50 al mc : 1.000 X 10,6 di aliquota = 556,60 euro di imposta annua IMU

5) **Zona Molinetto 1:** Giova osservare che la seguente tabella:

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (<u>nota 1</u>)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (<u>nota 2</u>)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (<u>nota 3</u>)
Aree in località “Molinetto” comparto 1	€ 27,00/mq	tabella generale	tabella generale

deve ora essere rideterminata come segue per il fatto che il nuovo assetto normativo (cfr *Relazione di deduzione alle osservazioni* della delibera di Approvazione del Primo PI) ha portato alla decadenza del vincolo di inedificabilità (decadenza e conseguente rideterminazione del valore venale da considerare in stretta relazione alla tempistica dettata dalla citata Relazione di deduzione alle osservazioni):

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (<u>nota 1</u>)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (<u>nota 2</u>)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (<u>nota 3</u>)
Aree in località “Molinetto” comparto 1	tabella generale	tabella generale	tabella generale

6) **Zona Produttiva in località Pedocchio:** Giova osservare che la seguente tabella:

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (<u>nota 1</u>)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (<u>nota 2</u>)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (<u>nota 3</u>)
Zona produttiva in località Pedocchio D/1 industriale	€ 27,00/mq	€ 63,00/mq	tabella generale

deve ora essere rideterminata come segue , essendo venuti a cadere i vincoli derivanti dai requisiti soggettivi del proprietario lottizzante (residenza, sede legale, ecc) (cfr Delibere di Giunta 191 del 5.12.2013 e provvedimenti antecedenti e successivi)

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (<u>nota 1</u>)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (<u>nota 2</u>)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (<u>nota 3</u>)
Zona produttiva in località Pedocchio D/1 industriale	tabella generale	tabella generale	tabella generale

Tanto premesso relativamente agli aspetti urbanistici, occorre ora precisare -dal punto di vista della valenza temporale ai fini IMU del nuovo assetto urbanistico del PI e quindi dal punto di vista della decorrenza temporale della natura di area edificabile dei terreni- che la disciplina della valenza temporale non si discosta da quanto emerso in materia nel corso degli anni in giurisprudenza e nella normativa: conseguentemente la presente tabella nulla innova in tema di decorrenza della natura di area edificabile di un terreno rimanendo il tema della decorrenza disciplinato dall'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 convertito dalla legge n. 248/2006, che ha chiarito definitivamente che *“un’area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

Tutto ciò premesso;

Richiamato l'art.5 della Legge 504/1992 istitutiva dell'ICI che al comma 5 prescrive: *“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 territorio necessari per la costruzione,*
- *ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;*

Richiamato, ancora, l'art.59 del D.Lgs.446/1997 sulla potestà regolamentare dei Comuni in materia di ICI che al comma 1 lettera g) prevede: *“Con regolamento i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati allo scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso”;*

Ricordate le istruzioni della circolare del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 per le quali: *“la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili non può avere altro effetto che quello di una autolimitazione del potere di accertamento ICI, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. Deve quindi rimanere ferma la regola secondo la quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio. Ciò comporterà fra l’altro che: il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito dal regolamento ed il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato; se il Comune, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello prefissato, intende accertare un maggior valore, l’accertamento deve essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e quindi può ben condurre alla determinazione di valori diversi da quelli indicati nel regolamento”;*

Richiamata, per ulteriore chiarimento, anche la Circolare Ministeriale n. 120 del 27.5.99 secondo la quale: *“Il comune potrebbe aver stabilito, con proprio regolamento, il valore delle aree edificabili al solo effetto, però, dell’autolimitazione del suo potere di accertamento, nel senso di obbligarsi a ritenere congruo il valore dichiarato in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento”;*

Richiamati il complesso degli atti amministrativi comunali in materia urbanistica già descritti diffusamente in premessa;

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi (Consiglieri Signori Renato Ceron, Giuseppe Rodighiero, Bruno Beltrame, Danilo Cracco, Rossano Zaltron, Silvano Vignaga, Gaetano Rizzotto, Miranda Fago, Emanuele Mercedi),

DELIBERA

- 1) Di dare atto che la premessa è parte integrante del presente dispositivo;

2) Di integrare la vigente “Tabella Valore Minimo Aree Edificabili” come da indicazioni in premessa illustrate e di approvare, quindi la seguente Tabella aggiornata:

TABELLA VALORE MINIMO AREE EDIFICABILI										
1	2	3	4	5	VALORE VENALE IN COMMERCIO					
ZTO	INDICE DI EDIFICABILITA' /COEFF.	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI LOTTI CON PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)	VALORE BASE €/mq		VALORE MINIMO €/mq		VALORE MASSIMO €/mq	
					CAPO LUOGO	FRAZIONI	CAPO LUOGO	FRAZIONI	CAPO LUOGO	FRAZIONI
A	<1 1,10 ≥1≤2 1,40	0	0,23	0,5	60,00	55,00	66,00	60,50	120,00	110,00
E4	>2 1,50									
B	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	72,00	67,00	79,20	73,70	144,00	134,00
C	<1 1,10 ≥1≤2 1,40 >2 1,50	0	0,23	0,5	78,00	73,00	85,80	80,30	156,00	146,00
D2 C/D	1,30	0	0,62	0,8	76,00	71,00	98,80	92,30	159,60	149,10
D1	1,20	0	0,62	0,8	68,00	65,00	81,60	78,00	136,00	130,00

Nota 1 - il valore di riferimento si applica alla superficie Territoriale;

Nota 2 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Nota 3 - il valore di riferimento si applica alla superficie Fondiaria;

Il valore base colonna 6), distinto per capoluogo e frazioni, va moltiplicato con la sommatoria dei coefficienti delle colonne 2 – 3 – 4 – 5.

SOTTOTABELLA

INDIVIDUAZIONE AREA	(FASE 1) AREA INSERITA IN P.R.G. ADOTTATO (nota 1)	(FASE 2) AREE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO (nota 2)	(FASE 3) AREE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (ANCHE SENZA COLLAUDO) O COMUNQUE IN POSSESSO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (nota 3)
Aree in località “Molinetto” comparto 1	tabella generale	tabella generale	tabella generale
Zona produttiva in località Pedocchio D/1 industriale	tabella generale	tabella generale	tabella generale

ZONE C1.4 (EX ZONE E4)

	Prima della Convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente	Dopo la convenzione Superficie territoriale cioè superficie dell'intera proprietà del contribuente
La superficie che si assoggetta a tassazione è costituita dalla superficie dell'intera proprietà del contribuente. In caso di fabbricato già esistente, per quantificare la superficie tassabile occorre considerare la volumetria già esistente.	Euro 35,00 al mq	Euro 70,00 al mq

ZONE C1.3 = ZONE AD EDIFICABILITA' DIFFUSA

	Valore venale ai fini IMU
Zone in contesti periurbani o rurali con indicazioni puntuali di Piano	Euro 87,50 al metro cubo

- 3) di dare atto che la presente tabella nulla innova in tema di decorrenza della natura di area edificabile di un terreno rimanendo il tema della decorrenza disciplinato dall'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 convertito dalla legge n. 248/2006, che ha chiarito definitivamente che *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*.

* * * * *

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi favorevoli legalmente espressi (Consiglieri Signori Renato Ceron, Giuseppe Rodighiero, Bruno Beltrame, Danilo Cracco, Rossano Zaltron, Silvano Vignaga, Gaetano Rizzotto, Miranda Fago, Emanuele Mercedi),

D I C H I A R A

L'immediata eseguibilità del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di procedere.

* * * * *

La seduta termina alle ore 21,25.

Art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 – Pareri favorevoli.

Parere in ordine alla regolarità tecnica:
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to *GRAZIOTTO ALESSANDRO*

Parere in ordine alla regolarità contabile:
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to *GRAZIOTTO ALESSANDRO*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to RENATO CERON

Il Segretario Comunale
F.to GRAZIOTTO ALESSANDRO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art.124 D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, che la presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo pretorio per quindici giorni dal 12-08-015

Il Segretario Comunale
F.to SAMBUGARO UMBERTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000)

Si certifica che la suesesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata, nelle forme di legge, all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa **E' DIVENUTA ESECUTIVA** ai sensi dell'art.124, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000.

Brendola, li 22-08-015

Il Segretario Comunale
F.to SAMBUGARO UMBERTO