

**COPIA**

Deliberazione N. 13

Data 10-02-2016



**COMUNE DI CAMPOSAMPIERO  
PROVINCIA DI PADOVA**

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**

**Oggetto:** DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2016

L'anno **duemilasedici** il giorno **dieci** del mese di **febbraio** alle ore **18:45** nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione del presente oggetto risultano

<b>MACCARRONE KATIA</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>MARZARO ATTILIO</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>MASETTO LUCA</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>GUIN ROSELLA</b>	<b>Assessore</b>	<b>A</b>
<b>BAGGIO LUCA</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>GONZO CARLO</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Sig. ZAMPIERI GIOVANNI  
MACCARRONE KATIA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a discutere sull'oggetto sopraindicato.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
F.to MACCARRONE KATIA

Il Segretario Generale  
F.to ZAMPIERI GIOVANNI

<p>N. .... Reg. Pubblicaz. del .....</p> <p><b>CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE</b> (art. 124, comma 1, Testo Unico – D.lgs. 267/2000)</p> <p>Io sottoscritto Messo C.le certifico che copia informatica della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio On Line per 15 giorni consecutivi (art. 32, c. 1, L. n. 69/2009) e trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.</p> <p>Addì _____</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p>	<p><b>CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'</b> (art. 134, comma 3, Testo Unico – D.Lgs. 267/2000)</p> <p>La presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio On Line del Comune a norma di legge, è DIVENUTA ESECUTIVA il giorno ..... decorsi 10 giorni dalla scadenza della data di avvenuta pubblicazione.</p> <p>Addì _____</p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE F.to ZAMPIERI GIOVANNI</p>
---	---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Camposampiero \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO INCARICATO

## LA GIUNTA COMUNALE

### **RICHIAMATI**

- l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito in legge n.214/2011, che istituisce l'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art. 1, comma 639 e ss., della legge n. 27/12/2013, n. 147 (legge di stabilità 2014) che istituisce l'imposta unica comunale (I.U.C.), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali) e suddivisa nelle tre componenti:
  - IMU "imposta municipale propria" di natura patrimoniale;
  - TASI "tassa servizi indivisibili" destinata a finanziare i servizi indivisibili, ossia quei servizi che l'ente rende alla collettività, non tariffabili ed il cui beneficio non può essere quantificato a livello di singolo utente/contribuente;
  - TARI "tassa sui rifiuti" destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

### **PREMESSO CHE**

- ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 504/1992 per area fabbricabile si deve intendere "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 di espropriazione per pubblica utilità";
- ai sensi dell'art. 11-quaterdecies del D.L. n. 203/2005 (convertito in legge n. 248/2005), l'operatività della sopracitata disposizione si interpreta nel senso che "un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- successivamente l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 ha definitivamente stabilito che "un'area deve essere considerata 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";

**PRECISATO CHE** l'art. 13, c. 3, del D.L. 201/2011 rinvia alle norme dell'art. 5 del D.Lgs 30.12.1992 n. 504 il quale testualmente recita: "*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*";

**CONSIDERATO CHE** l'art. 59 comma 1 lett. g) del D.lgs 446/97 attribuisce ai comuni nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare il potere di accertamento del Comune e con lo scopo di ridurre l'insorgere di contenzioso;

**ATTESO CHE** l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97 anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU);

**CONSTATATO CHE** le modifiche operate al suddetto art. 59 dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. n. 201/2011 non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopracitata;

**RILEVATO CHE** la finalità della suddetta norma è anche quella di definire, unicamente ai fini accertativi, valori minimi di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, fermo restando che il valore che il contribuente è tenuto a dichiarare, come base imponibile, è quello venale in comune commercio e che pertanto nel momento in cui il contribuente disponga di atti che esplicitino il valore di una determinata area, tale importo rappresenterà il valore di mercato e costituirà quindi la base imponibile per l'accertamento;

**DATO ATTO ALTRESI' CHE** l'orientamento giurisprudenziale ha chiarito che la determinazione dei valori delle aree edificabili deliberati dai comuni è assimilato agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzioni dedotte dai dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione ed utilizzabili, analogamente al c.s. detto redditometro (Cass. Sentenza n. 12522 del 21.03.2013, Cass. Sentenza n. 2338 del 31.01.2013, Cass. Sentenza n. 15461 del 30.06.2010, Cass. Sentenza n. 16700/2007);

**CONSTATATO CHE** in questi ultimi anni la giurisprudenza ha evidenziato l'aspetto secondo cui "la minore o maggiore attualità della edificabilità di un terreno deve essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale dell'immobile" e che "la potenzialità edificatoria di un'area se prevista da strumenti

urbanistici ancora in itinere o ancora inattuati, costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore del terreno”;

**CONSIDERATO CHE** per gli anni precedenti, la giunta comunale con specifici provvedimenti ha determinato i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI/IMU, da ultimo con deliberazione di giunta comunale n. 70 del 29.05.2013 (riconfermata anche per al IUC con deliberazione di G.C. n. 82 del 15.07.2014, la quale ha apportato le seguenti modifiche ai valori determinati per l'anno 2011:

- riduzione del 30% del valore degli accordi pubblico privati adottati nel mese di gennaio 2009 al fine di renderli maggiormente coerenti con gli attuali valori del mercato immobiliare;
- attribuzione del valore di € 140,00 al mc, per gli interventi puntuali ricadenti in zona C1-1 (residenziale esterna ai centri urbani) in quanto tale valore risulta essere maggiormente corrispondente ai valori di mercato desunti dagli atti di compravendita/donazione acquisiti dall'ufficio tributi e dai valori utilizzati dall'Agenzia delle Entrate in sede di attività accertativa;
- adeguamento del valore delle aree ricadenti in zona C1 e C2 urbanizzata, ottenuto incrementando di € 50 al mc il valore di una corrispondente area da urbanizzare, considerando il predetto valore come il costo medio di urbanizzazione al mc di un'area residenziale;

**RILEVATA** la necessità di graduare e dettagliare maggiormente gli attuali valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili in relazione alla minore o maggiore attualità della edificabilità dei terreni durante l'avanzamento dello strumento urbanistico come da **allegati A1** (aree edificabili residenziali) e **A2** (aree edificabili artigianali e commerciali/produttive/zone F) alla presente deliberazione;

**RIBADITO CHE** i valori di cui allegati “A1” e “A2” assumono il valore di presunzioni semplici sostanzialmente assimilabili agli “studi di settore” e che pertanto non sono vincolanti ai fini fiscali;

**VISTI ED ACQUISITI** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dall'art. 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

**CON** l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

**CON VOTI** unanimi e favorevoli legalmente espressi ai sensi della vigente normativa;

#### **D E L I B E R A**

1. di approvare per l'anno 2016 i valori indicativi delle aree edificabili per l'imposta unica comunale (IMU) di cui agli allegati **A1** e **A2**;
2. di precisare che i predetti valori hanno efficacia dal 01.01.2016;
3. di precisare altresì che tali determinazioni non hanno natura imperativa e valgono esclusivamente come supporto nell'adempimento dell'obbligazione tributaria, svolgendo la stessa funzione del c.d. redditometro; ne consegue pertanto che in presenza di perizie di stima adeguatamente motivate ovvero di atti idonei al trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'area fabbricabile, l'indicazione dei valori di riferimento non limita il potere di accertamento dell'Ente il quale può procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata sulla base dei nuovi elementi desunti dai suddetti atti;
4. di dare atto che i valori testé approvati confermano i valori deliberati per l'esercizio 2013 introducendo un maggiore dettaglio ed una graduazione in relazione alla minore o maggiore attualità della edificabilità dei terreni durante l'avanzamento dello strumento urbanistico;
5. di dichiarare, con separata votazione che riporta il medesimo esito, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. – D.Lgs. 267/2000.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio  
F.to SIMONETTO MIRKA

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Il Responsabile del Servizio  
F.to SIMONETTO MIRKA

---

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO INFORMATICO CON ORIGINALE CARTACEO**

Ai sensi dell'art. 23-ter, comma 3, del D.Lgs. n.82/2005 attesto che il presente documento è copia conforme all'originale conservato negli Archivi del Comune di Camposampiero.

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Firmato digitalmente

---

ATO	DESCRIZIONE	C2 e PU/RC da urbanizzare			C1 , C2 e PU/RC urbanizzate	C1-1 (intervento puntuale)	A e B
		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante	Area edificabile con variante approvata	Area edificabile con piano attuativo approvato			
		NOTA 1	NOTA 2	NOTA 3	NOTA 4	NOTA 5	
		€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc	€/mc
A.1.1.	MUSON VECCHIO-VANDURA-ORCONE					140,00	
A.1.2.	CENTRO DI BIOTRATTAMENTO					140,00	
A.1.3.	MUSON VECCHIO-RUSTEGA-MARZENEGO					140,00	
A.2.1	STRAELLE					140,00	
R.1.1.	CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO				140,00		160,00
R.2.1.	CAMPOSAMPIERO	40,00	63,00	90,00	140,00		160,00
R.2.2	AREA OSPEDALIERA	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	160,00
R.2.3.	SAN MARCO	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	
R.2.4	CAMPOSAMPIERO EST	40,00	63,00	90,00	140,00	140,00	
R.2.5	RUSTEGA	35,00	56,00	80,00	130,00	140,00	
R.3.1.	POLO PRODUTTIVO	35,00	56,00	80,00	130,00	140,00	

**ATTENZIONE: I valori deliberati dalla giunta comunale sono valori indicativi e non i valori venali in comune commercio su cui deve essere calcolata l'imposta.**

**NOTE**

- 1 Tale valore si applica alle aree edificabili risultanti dalla trasformazione urbanistica di un terreno agricolo dalla data in cui il consiglio comunale delibera l'adozione della variante urbanistica e fino all'approvazione della stessa, nonché alle aree "BIANCHE" (aree non pianificate per le quali siano decadute le previsioni urbanistiche in quanto aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della L.R. n. 11 del 23.04.2014) fino all'approvazione in consiglio comunale della variante
- 2 Tale valore si applica dall'approvazione della variante urbanistica e fino all'approvazione in giunta/consiglio comunale del piano attuativo
- 3 Tale valore si applica dalla approvazione in giunta/consiglio comunale dello piano attuativo e fino al compimento delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 4 Tale valore si applica dalla data di compimento delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- 5 Tale valore si applica dalla data di approvazione in consiglio comunale della variante urbanistica. Nel periodo tra l'adozione e l'approvazione del piano degli interventi o sue varianti, i valori riportati in tabella s'intendono ridotti del 30%.
- 6 I valori sopra riportati si applicano anche per cubature residue su mappali all'urbano purchè la residua cubatura superi i 300 mc.

**Determinazione dei valori delle aree edificabili ARTIGIANALI E COMMERCIALI anno 2016**
**allegato A/2**

ATO	DESCRIZIONE	D1/PU da urbaniz.			D1/PU urbaniz. €/mq	D2/PU da urbaniz.			D2/PU urbaniz. €/mq	P.S., F1, F2, FA, FB, SA, SBc, SBr, SC
		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante NOTA 1 €/mq	Area edificabile con variante approvata NOTA 2 €/mq	Area edificabile con piano attuativo approvato NOTA 3 €/mq		Area edificabile con variante adottata e area "Bianca" fino all'approvazione della variante NOTA 1 €/mq	Area edificabile con variante approvata NOTA 2 €/mq	Area edificabile con piano attuativo approvato NOTA 3 €/mq		
A.1.1.	MUSON VECCHIO-VANDURA-ORCONE									10,00
A.1.2.	CENTRO DI BIOTRATTAMENTO									10,00
A.1.3.	MUSON VECCHIO-RUSTEGA-MARZENEGO									10,00
A.2.1	STRAELLE									10,00
R.1.1.	CENTRO STORICO DI CAMPOSAMPIERO									10,00
R.2.1.	CAMPOSAMPIERO					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.2	AREA OSPEDALIERA					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.3.	SAN MARCO					22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.4	CAMPOSAMPIERO EST	22,00	35,00	50,00	100,00	22,00	35,00	50,00	100,00	10,00
R.2.5	RUSTEGA	22,00	35,00	50,00	85,00	22,00	35,00	50,00	85,00	10,00
R.3.1.	POLO PRODUTTIVO	22,00	35,00	50,00	100,00	22,00	35,00	50,00	100,00	10,00

**ATTENZIONE: I valori deliberati dalla giunta comunale sono valori indicativi e non i valori venali in comune commercio su cui deve essere calcolata l'imposta.**

1-2-3 Vedasi note allegato A1

4 Le aree con destinazione D2 (commerciali-industriali-artigianali) presenti già nel vecchio PRG mantengono valore venale minimo invariato

5 Le aree in cui ricadono "attività produttive in zona impropria" (art. 30 L.R. 61/1985) e le pratiche SUAP si equiparano al valore di una D1 da urbanizzare ricadente nell'Ato R 2.5.

6 Il valore delle aree ricadenti in Zto:F3 è pari a 100 € al mq di superficie coperta.

7 I valori sopra riportati si applicano anche per cubature residue su mappali all'urbano purchè la residua cubatura superi i 300 mc.