



COMUNE DI URBANA
PROVINCIA DI PADOVA

☐ Comunicata ai Capigruppo Consiliari
il
Nr. Prot.

DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE **33** del **02/05/2012**

COPIA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) - ANNO 2012.

L'anno DUEMILADODICI il giorno DUE del mese di MAGGIO alle ore 22:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BALBO MARCO	SINDACO	S
DANIELLI MICHELE	ASSESSORE	S
BOGGIAN MATTEO	ASSESSORE	N
FATTORE DR.SSA ANNA	ASSESSORE	S
CORRADIN DOTT. GIANLUCA	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

BOGGIAN MATTEO

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA GIUSEPPA CHIRICO.

In qualità di SINDACO, BALBO MARCO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

La Giunta Comunale

Richiamato il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 con cui, a decorrere dall'anno 1993, venne istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), e ai sensi della quale la base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili e che per le aree fabbricabili (aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi), il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 10 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 relativi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Attesa la necessità di individuare i valori presumibili da attribuire alle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria al fine di poterli utilizzare per il controllo ICI, ai sensi del D.Lgs. n. 504/91, nonché per definire una uniformità di criteri da adottare per l'individuazione del più probabile valore di esproprio (Legge 359/92);

Richiamato il D.Lgs del 15.12.1997, n. 446, articolo 59, comma 1 il quale prevede che "Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

Visto il vigente Regolamento Comunale che disciplina l'imposta comunale sugli immobili adottato ai sensi degli artt. 52 e 59 del D.Lgs del 15.12.1997, n. 446, con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.02.2005, esecutivo, il quale prevede che la Giunta Comunale, in applicazione del D. Lgs. sopra citato, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Considerato che:

- ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale Immobiliare (ICI), il valore di riferimento previsto dall'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, è il valore venale praticato alla data del primo gennaio di ogni anno d'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;
- i valori dei terreni, come noto, presentano una variabilità nell'ambito del territorio e ciò in funzione di una serie di elementi quali la destinazione d'uso, l'ubicazione ed il grado di urbanizzazione;

Vista la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 37 in data 07/04/2001, avente per oggetto "D.Lgs 30/12/1992 n. 504 – Valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale immobili – anno 2001", esecutiva;

Vista la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 15 in data 01/03/2006, avente per oggetto "D.Lgs 30/12/1992 n. 504 – Aggiornamento valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale immobili – anno 2006", esecutiva;

Considerato che ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2012, è necessario aggiornare i valori per le aree edificabili in quanto rimasti invariati dall'anno 2006;

Ritenuto inoltre maggiormente congruo attribuire, alle zone di completamento residenziali urbanizzate e alle zone di espansione residenziali non urbanizzate, un valore di €/MC anziché €/MQ, anche alla luce dell'approvazione definitiva del nuovo PRG, avvenuta con Dgr. N° 2131 del 10/07/2007;

Ricordato che in base alle disposizioni del regolamento suddetto, non sono sottoposti ad accertamento in rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile, assunta dal soggetto passivo, non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori minimi di riferimento delle aree edificabili;

Esaminata l'allegata tabella (Sub. A) dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria (I.M.U.) - anno 2012, redatta a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, a cui integralmente ci si riporta,

Precisato che i valori minimi di riferimento aggiornati di cui all'allegato sub-A, facente parte integrante della presente deliberazione, sono stati desunti sia da una stima delle aree fabbricabili applicabile in sede di calcolo delle indennità per l'acquisizione/esproprio, delle aree urbane da destinarsi ad utilizzazioni collettive, sia da un'analisi delle variazioni annuali dei valori di mercato delle aree fabbricabili;

Ritenuto opportuno, come previsto dal citato Regolamento Comunale, determinare per il 2012 i valori minimi di riferimento delle aree edificabili;

Preso atto:

- che, ai sensi dell'art. 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, ai fini dell'assoggettamento ad imposta (ICI, imposta di registro, imposte sui redditi) di un terreno come area fabbricabile è sufficiente che tale destinazione sia prevista dallo strumento urbanistico generale semplicemente adottato dal Consiglio Comunale, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- che l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 istituisce, in sostituzione dell'I.C.I., l'imposta municipale propria, in via sperimentale, a decorrere dal 01/01/2012, che ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs 504/1992 che individuava fabbricati ed aree soggetti all'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Ad unanimità di voti legalmente espressi nei modi e forme di legge;

Delibera

1. **Di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa e che si danno qui per integralmente riportate, i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno d'imposta 2012 come riportato nel prospetto allegato sub-A) e facente parte integrante della presente deliberazione;
2. **Di precisare** che non saranno sottoposti ad accertamento in rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile, assunta dal soggetto passivo, non

risultati inferiore a quella determinata secondo i valori minimi di riferimento indicati nell'allegato prospetto delle aree edificabili;

3. **Di dare atto** che le disposizioni di cui alla presente determinazione non si applicano nel caso in cui il contribuente si sia avvalso dell'art. 7 della Legge 28.12.2001, n. 448, in tale ipotesi, la rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agraria di cui ai commi 1 e 5 della succitata legge costituisce valore normale minimo di riferimento anche ai fini dell'Imposta municipale propria;
4. **Di dare atto** che sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 da parte del Responsabile del Settore Gestione del Territorio e del Settore Economico Finanziario e Tributi;
5. **Di dare atto** che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;
6. **Di dare atto** che contestualmente alla sua pubblicazione, il presente verbale viene comunicato ai Capigruppo Consiliari mediante trasmissione di elenco, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;

Quindi, stante l'urgenza, con separata votazione unanime espressa nei modi e forme di legge,

dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI URBANA

(Provincia di Padova)

C.F. 82001250289

Via Roma, 409
35040 URBANA (PD)
☎ 0429/849560-849561
Fax 0429/878997

1^ area tecnica – Gestione del Territorio **UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Alla Spett.le GIUNTA COMUNALE - SEDE

Al Responsabile dell'UFFICIO TRIBUTI - SEDE

Proposta-relazione per determinazione dei valori minimi delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria, ai fini dell'I.C.I. anno 2012.

Premesso che l' art. 5, comma 5 del D. l.vo 30.12.1992 n. 504 - istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) - prevede che per le aree fabbricabili " il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, l'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".

Preso atto che in aggiunta a tali criteri, il legislatore ha previsto, nell'ambito della potestà regolamentare di ciascun Comune, la possibilità di "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 i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso ". (art. 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997 n° 446).

Considerato che lo scopo principale di tale operazione è quello di fornire, ai proprietari degli immobili, uno strumento di valutazione che risponda, il più possibile, a criteri di obbiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra ente impositore e contribuente e ridurre quindi, la necessità di ricorrere al contenzioso tributario

Visto il vigente Regolamento Comunale che disciplina l'imposta comunale sugli immobili adottato ai sensi degli artt. 52 e 59 del D.Lgs del 15.12.1997, n. 446, con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.02.2005, esecutivo, il quale prevede che la Giunta Comunale, in applicazione del D. Lgs. sopra citato, determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Attesa pertanto la necessità di individuare i valori presumibili da attribuire alle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria al fine di poterli utilizzare per il controllo ICI, ai sensi del D.Lgs. n. 504/91, nonché per

definire una uniformità di criteri da adottare per l'individuazione del più probabile valore di esproprio (Legge 359/92);

Considerato che ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2012, è necessario aggiornare i valori per le aree edificabili in quanto rimasti invariati dall'anno 2006;

Ritenuto inoltre maggiormente congruo attribuire, alle zone di completamento residenziali urbanizzate e alle zone di espansione residenziali non urbanizzate, un valore di Euro/MC anziché Euro/MQ, anche alla luce dell'approvazione definitiva del nuovo PRG, avvenuta con Dgr. N° 2131 del 10/07/2007;

Pertanto sulla scorta delle suddette considerazioni, si ritiene opportuno proporre le allegate Tabelle dei valori minimi delle aree edificabili in cui è suddiviso il territorio comunale in conformità al vigente PRG, suddivisione così ripartita:

Art. 17 delle vigenti NTA – Suddivisione del territorio

• zone A	parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
• zone C1	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale.
• zone C1e	parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B e con un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0,50 mc/mq ed inferiore a 1,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale. Sono altresì parti di territorio localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
• zone C2	parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate e con un indice di edificabilità territoriale inferiore a 0,50 mc/mq. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale e sono localizzate all'esterno dei centri edificati e principalmente lungo la viabilità esistente.
• zone D1	parti di territorio destinate prevalentemente ad insediamenti produttivi per impianti industriali o artigianali. Le zone D1 si suddividono in "D1" zona di completamento e "D1e" zona di espansione.
• zone D3	parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed attività direzionale e per attrezzature ricettive.
• zone D3.s	parti del territorio destinate prevalentemente al ricovero di attrezzature dello spettacolo viaggiante.
• zone E , E2, E2.a	parti di territorio destinate all'agricoltura. Le zone E sono suddivise in varie sottozone ai sensi della L.R. 24/85 e delle loro valenze ambientali.
Zone F • aree per servizi residenziali	aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti; aree per parcheggi.
• aree per servizi per l'industria, l'artigianato.	aree per spazi a verde pubblico e/o a parcheggio; aree per spazi pubblici e/o ad attività collettive;
• aree per servizi commerciali, direzionali ed artigianato di servizio	aree per spazi a parcheggi; aree per spazi integrativi ai parcheggi (verde, ecc.);
• aree per servizi tecnologici e i cimiteri.	
• Fasce di rispetto - vincoli	
• Aree a verde privato.	

PROSPETTO VALORI AREE EDIFICABILI. (validità dal 01/01/2012)

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - URBANIZZATE.

DESCRIZIONE	ZONA A (1) Centro Storico	ZONA C1 Residenziale di completamento	ZONA C1.e (2) Nucleo residenziale di completamento
CAPOLUOGO	€/MC 55,00	€/MC 50,00	€/MC 30,00
FRAZIONE	€/MC 45,00	€/MC 40,00	€/MC 25,00

(1) Il rispettivo valore suindicato, si applica a tutti i lotti liberi con le relative volumetrie indicate nelle tavole del vigente PRG, con simbolo (*), con esclusione del simbolo contestualmente in presenza di fabbricati accatastati, ed esistenti alla data di entrata in vigore del PRG. (7/2007), per i quali il valore va riferito esclusivamente alla rendita catastale del fabbricato stesso.

(2) aree poste all'interno di nuclei residenziali esterni, con edificabilità consentita max 800 mc. riferita all'intero lotto di proprietà, detratta dell'area fondiaria di pertinenza di eventuali volumi esistenti.

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE - NON URBANIZZATE.

- soggette a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA).

DESCRIZIONE	ZONA C2 Residenziale di espansione Soggetta a S.U.A.
CAPOLUOGO	€/MC 25,00
FRAZIONE	€/MC 15,00

ZONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE

- URBANIZZATE.

DESCRIZIONE	ZONA D1.c di completamento	ZONA D3 commerciale	ZONA D3s Ricovero dello Spettacolo viaggiante
CAPOLUOGO-ZONA SUD	€/MQ 30,00	€/MQ 40,00	€/MQ 15,00
CAPOLUOGO-ZONA NORD	€/MQ 35,00		

ZONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE

- NON URBANIZZATE e soggette a Strumento Urbanistico Attuativo.

DESCRIZIONE	ZONA D1.e di espansione
CAPOLUOGO - ZONA SUD	€/MQ 15,00
CAPOLUOGO- ZONA NORD	€/MQ 20,00

ZONE e SOTTOZONE E – AGRICOLE.

- Riferimento imponibile per le aree identificate in Zona Agricola E, E2, E2a, è il Reddito dominicale.

ZONE F – SERVIZI ED INTERESSE COMUNE.

- Per le aree "F" di interesse pubblico soggette a procedimento espropriativo da parte del Comune, si attribuisce un valore conseguente ad una possibilità edificatoria minima, pari a Euro/mq 15,00.

- metodo di calcolo dell'imposta:

- superficie del mappale edificabile x indice del lotto x valore della tabella.

- L'indice del lotto e della rispettiva relativa area edificabile, si trova indicato nel Repertorio Normativo di PRG che qui si intende integralmente allegato. (tavola disponibile nel sito comunale www.comune.urbana.pd.it), con le rispettive tavole di PRG.

I valori di cui alle precedenti tabelle possono subire variazioni al manifestarsi delle seguenti condizioni:

- **Per le zone residenziali C2 di espansione:**

Per le aree fabbricabili ricadenti in zona C2, ai sensi del vigente PRG comunale, e quindi in strumenti urbanistici esauriti o in fase di ultimazione, che risultino comunque già urbanizzate, **si ritiene applicabile il valore unitario stabilito per le zone C1, incrementato del 20%**, rispettivamente per il Capoluogo e per la Frazione.

- **Per le zone residenziali C1 e C1.e:**

Le aree scoperte, identificate con proprio mappale retrostante al lotto edificato, si verificano i seguenti casi:

- a) lotto autonomamente utilizzato (come da definizione alla fine del presente allegato):
 - il valore è quello indicato nella rispettiva tabella.
- b) lotto non autonomamente utilizzabile (come da definizione alla fine del presente allegato):
 - a prescindere dalla conformazione del lotto stesso, il valore indicato nella rispettiva tabella, viene ridotto del 50%.

- **Per le zone artigianali-commerciali D1.e di espansione:**

Per le aree fabbricabili ricadenti in zona D1.e, ai sensi del vigente PRG comunale, e quindi in strumenti urbanistici esauriti o in fase di ultimazione, che risultino comunque già urbanizzate, **si ritiene applicabile il valore unitario stabilito per le zone D1.c, incrementato del 20%**.

DEFINIZIONI:

- Lotto autonomamente utilizzabile.
- Lotto non autonomamente utilizzabile.

Dall'esperienza fin qui acquisita in sede di gestione dell'imposta comunale ICI, si possono configurare n. 4 casi da assumere quale indirizzo generale:

- a) **lotto con accesso** da area privata o da strada privata e/o presenza di servitù attiva:
 - possibilità edificatoria reale e concreta e i lotti si intendono autonomamente utilizzabili.
- b) **lotto intercluso** confinante con lotto della stessa proprietà:
 - possibilità edificatoria reale e concreta e i lotti si intendono autonomamente utilizzabili.
- c) **lotto intercluso** confinante con proprietà diverse:
 - lotto non autonomamente utilizzabile ma suscettibile di accorpamento e fusione con altri lotti limitrofi in modo da concorrere all'edificazione; si opera l'abbattimento previsto del 50% sul valore tabellare.
- d) **lotto intercluso** con dimensioni non idonee ad uno sfruttamento edificabile autonomo:
 - osservando le distanze minime dai confini e fabbricati previsti dalla zona urbanistica, non risulta possibile costruire un fabbricato. Tale lotto viene considerato non autonomamente utilizzabile ma suscettibile di accorpamento e fusione con altri lotti limitrofi in modo da concorrere all'edificazione; si opera l'abbattimento previsto del 50%, sul valore tabellare.

Si dà comunque atto che eventuali casi particolari che si dovessero manifestare, non rientranti nei presenti parametri correttivi, saranno di volta in volta valutati su richiesta dell'ufficio tributi e sottoposti alla visione dell'Ufficio Tecnico e della Giunta comunale.

Il Responsabile 1^a Area Tecnica
F.to (Geom. Raffaello Marchioro)



COMUNE DI URBANA
PROVINCIA DI PADOVA

Allegato sub. A) alla deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 02/05/2012

P A R E R I

(art. 49 ed art. 151 - 4° comma - del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000)

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(I.M.U.) - ANNO 2012.**

GESTIONE DEL TERRITORIO

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA:

☒ **FAVOREVOLE**

☐ **CONTRARIO**

Li, 02/05/2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(F.to Marchioro Raffaello)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 33 DEL 02/05/2012

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to BALBO MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to CHIRICO Dott.ssa GIUSEPPA

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio comunale dal **10/05/2012** al **25/05/2012** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124 del D.Lgs. 267/2000.

Urbana, li 10/05/2012

IL MESSO COMUNALE

F.to FILIPPI ANNA

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Urbana, li 04/05/2012



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

EFFIN ANTONELLA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134 del D.Lgs. 267/2000 il giorno **20/05/2012**

- ☐ dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 3°),
- ☒ sono decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 2°)

Urbana, li 20/05/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to CHIRICO Dott.ssa GIUSEPPA