



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ  
PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 55 del 30-04-2008**

**Oggetto:**  
**IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI AREE FABBRICABILI .**  
**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMER=**  
**CIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE**  
**AREE FABBRICABILI .**

L'anno **duemilaotto** addì **trenta** del mese di **aprile** alle ore **17.30** nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sig. GASPARIN GIOVANNI, nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NIEDDU MARIANO.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti (P) e assenti (A) i Signori:

GASPARIN GIOVANNI	SINDACO	P
BETTIO CARLO	VICESINDACO	A
MARCHIORO ROBERTO	ASSESSORE	P
MORELLO OLINDO	ASSESSORE	A
RINUNCINI ENRICO	ASSESSORE	P
SCHIAVON BERTILLA	ASSESSORE	P
SCHIAVON MARTINO	ASSESSORE	P

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to GASPARIN GIOVANNI

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to NIEDDU MARIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE	CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
<p>N. _____ Reg. Pubbl.</p> <p>Certifico io sottoscritto Segretario Generale che copia della presente delibera viene affissa all'Albo Pretorio il _____</p> <p>e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.</p> <p><i>Addì</i></p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE F.to NIEDDU MARIANO</p>	<p>Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA il _____</p> <p><i>Addì</i></p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE NIEDDU MARIANO</p>

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

*Addì*

IL SEGRETARIO GENERALE  
NIEDDU MARIANO

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore all'Edilizia Privata;

Premesso che:

- con D.Lgs. 30 novembre 1992, n. 504 "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della Legge 23 ottobre 1992, n. 431" è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili;
- l'art. 2, comma 1, lettera b), del citato decreto definisce il concetto di area fabbricabile, mentre il successivo art. 5, comma 5, definisce la base imponibile riferita alle aree edificabili;
- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59, comma 1, lett. g), consente ai Comuni di fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree edificabili, ai fini della limitazione del contenzioso;
- il Regolamento comunale in materia di I.C.I. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 58 del 21.12.1998, esecutiva, all'art. 3, recependo la facoltà introdotta dal citato D.Lgs. 446/97, ha disposto che la Giunta Comunale determini il valore di riferimento per l'accertamento delle aree edificabili;
- nel mese di luglio 2006 è entrato in vigore il Decreto Legge 04.07.2006, n. 223 (convertito in Legge 04.08.2006, n. 248) che ai sensi dell'applicazione dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Vista la relazione per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegata sub "A" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, con cui si individua dettagliatamente il metodo nonché i valori di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale che, tra l'altro, prevede un abbattimento del 50% del valore venale per le aree edificabili soggette a strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato;

Ritenuto pertanto opportuno procedere all'individuazione di detti valori;

Acquisiti i pareri, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

### DELIBERA

1. Di approvare – per le motivazioni espresse in premessa – le **"Linee guida per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili"** predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale, ed allegate sub "A" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, con le quali si individuano dettagliatamente il metodo nonché i valori di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale prevedendo un abbattimento del 50% del valore venale per le aree edificabili soggette a strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato;
2. Di autorizzare il Funzionario Responsabile del Tributo – in sede di applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione ed al fine di tutelare ulteriormente il contribuente in sede di applicazione dello strumento generale approvato al punto 1, qualora emergano eventuali elementi tecnici penalizzanti per la valutazione dell'area edificabile in corso di accertamento non sufficientemente valutati nel dettaglio dal documento di cui al punto 1, con onere della prova a carico del contribuente – ad applicare un possibile ulteriore abbattimento del valore imponibile eventualmente non superiore al 20% previa motivazione, confermando l'indirizzo all'ufficio di operare nella consueta logica di agevolazione del contribuente e di massima predisposizione alla comprensione delle sue possibili argomentazioni.

ALLEGATI:

- A) Linee guida per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili
- B) Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell' ICI sulle aree edificabili

---

Successivamente,

**LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuta l'urgenza di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;  
Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge,

**DELIBERA**

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

**COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ**  
**Settore Uso e Assetto del Territorio**  
**Servizio Peep – Patrimonio**

---

Li 15 Aprile 2008

**ALLA GIUNTA COMUNALE**  
**S E D E**

OGGETTO: Relazione e linee guida per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, ai sensi del D.Lgs. 30 Dicembre 1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni.

Lo scrivente, in riferimento all'art. 3 del vigente Regolamento I.C.I., approvato con deliberazione di C.C. n. 58 del 21.12.1998, esecutiva, deve individuare quale è stata la variazione del valore di mercato delle aree edificabili urbanizzate e non durante l'anno 2007-08.

Dopo alcune considerazioni di mercato è arrivato alla conclusione che non c'è stata una considerevole variazione dei valori rispetto all'anno precedente. Nel confronto con la variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato al Marzo 2008, pari al 2,8% si ritiene tale variazione un aumento congruo da applicare per la rivalutazione ai prezzi delle aree edificabili urbanizzate e non, per l'anno 2008, ai fini dell'applicazione dell'ICI.

Si fa presente che nel mese di luglio 2006 è entrato in vigore il Decreto Legge 04.07.2006, n. 223 (convertito in Legge 04.08.2006, n. 248) che ai sensi dell'applicazione dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Si ritiene opportuno fissare dei parametri del valore delle aree edificabili con strumento urbanistico adottato, ciò sia per il cittadino che deve applicare il tributo sia per l'Amministrazione Comunale così da limitare il contenzioso tributario, proponendo un abbattimento del 50% sul valore venale;

Pertanto si riassumono nell'allegata tabella i valori minimi delle aree edificabili, per l'anno 2008, mantenendo la distinzione tra zone residenziali e zone produttive urbanizzate e non urbanizzate.

Il parametro su cui applicare il valore delle singole aree edificabili per l'attività di accertamento dell'ICI è determinato pertanto:

- a) individuando un valore a mc. edificabile, per gli insediamenti residenziali;
- b) individuando un valore a mc. edificabile per gli insediamenti commerciali D2;
- c) individuando un valore a mq. per l'insediamento commerciale D2/A;
- b) individuando un valore a mq edificabile, per gli insediamenti produttivi.

Si è ritenuto opportuno riunire in un unico parametro il valore a mc. dell'area edificabile nelle zone residenziali eliminando la diversificazione in base all'indice di edificabilità perché si è riscontrato di complicata applicazione per l'utente che deve calcolare l'imposta e perché si è voluto fornire uno strumento tecnico univoco di valutazione finalizzato quindi a garantire equità ed uniformità di trattamento.

**Per le aree edificabili (PEEP, ecc.) soggette ad espropriazione non si propone nessun coefficiente di adeguamento in quanto con la sentenza della Corte Costituzionale n. 348/2007 è stato stabilito che l'indennità di esproprio delle aree edificabili deve essere pari al valore venale del bene e tale principio è stato accolto anche nella Finanziaria 2008 (Legge 244/2007) ai commi 89 e 90 dell'art. 2 che apportano significative modifiche al DPR 327/2001 adeguandosi così alle sentenze della Corte Europea dei diritti dell'uomo ed alla sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale.**

Si riassumono nell'allegata tabella "B" i valori venali in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2008, distinti tra zone residenziali e zone produttive:

Determinazione dell'area edificabile:

È in funzione della superficie catastale rilevabile dalla documentazione in possesso di questa Amministrazione. In questa tipologia d'immobili non esistono dei criteri univoci perché si possono avere situazioni diverse da area ad area e più precisamente:

- area urbanizzata e non ancora edificata;
- area da urbanizzare
- area scoperta contigua a lotto edificato stessa proprietà;
- area scoperta non suscettibile d'autonoma edificazione;

Per le aree scoperte contigue a lotto edificato si propone il seguente criterio:

- a) lotto autonomamente utilizzabile;
- b) lotto non autonomamente utilizzabile.

Si possono configurare n. 4 casi da assumere ad indirizzo generale:

- 1) lotto con accesso da area privata o strada privata e/o presenza di servitù attiva;
- 2) lotto intercluso confinante con lotto della stessa proprietà;
- 3) lotto intercluso confinante con proprietà diverse;
- 4) lotto intercluso con dimensioni non idonee ad uno sfruttamento edificabile autonomo perché rispettando le distanze minime dai confini e dai fabbricati previsti dalla zona urbanistica, non è possibile costruire un fabbricato.

Per i punti 1 e 2 s'intende che la possibilità edificatoria sussista e i lotti s'intendono autonomamente utilizzabili.

Per i punti 3 e 4 non esiste uno sfruttamento edificatorio concretamente autonomo e i lotti s'intendono non autonomamente sfruttabili, ma suscettibili d'accorpamento o fusione con altri lotti limitrofi in modo da concorrere all'edificazione, per questi ultimi si applica un coefficiente riduttivo del 60%.

In presenza di relitti d'aree fabbricabili o in ogni caso d'aree non autonomamente utilizzabili dal punto di vista edificatorio per la loro conformazione geometrica, per il rispetto delle distanze minime od altri vincoli, si applica un coefficiente riduttivo del 60%.

#### Determinazione del valore dell'area edificabile:

È in funzione della potenzialità edificatoria del lotto ricadente in area edificabile (urbanizzata e da urbanizzare) secondo i parametri contenuti nello strumento urbanistico vigente.

Si distingue la zona commerciale D2/A dove la potenzialità edificatoria è riferita all'intera superficie del lotto.

**Un'ulteriore distinzione va fatta per quelle aree che ricadono nello strumento urbanistico generale in zona agricola e quindi potenzialmente non edificabili, ma che invece possono essere oggetto di edificabilità in base alla L.R.11/2004. Per tali aree è da prevedere, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, un valore al mc. edificabile pari al 25% del valore area urbanizzata riferita alla frazione dove è collocata la stessa.**

I valori sono riassunti nella Tabella "Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'ICI sulle aree edificabili".

#### Casi particolari:

Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato dall'Amministrazione Comunale, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale competente, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

In fase di verifica ed accertamento dell'area si potranno rilevare particolari situazioni oggettive diverse da quelle indicate ai punti 1), 2), 3), 4), sopraccitati, per le quali si potrà applicare un coefficiente correttivo dei valori. Tale determinazione sarà di volta in volta oggetto di apposita relazione, a seconda dell'oggettiva situazione trovata. Tale correzione potrà essere apportata anche successivamente all'emissione dell'avviso di accertamento, mediante attivazione dell'istituto dell'accertamento direttamente dal funzionario responsabile dell'ufficio tributi.

IL CAPO SERVIZIO  
F.to Destro geom. Massimo

**TABELLA**  
**Valori di riferimento per l'attività di accertamento dell'ICI sulle aree edificabili**

<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI- Valore venale di un'area edificabile DA URBANIZZARE – anno 2008</b>			
<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>	<i>Valore area con strumento urbanistico adottato</i>
Frazione di Roncaglia	€/mc.	181,81	90,91
Capoluogo	€/mc.	160,43	80,21
Frazione di Rio	€/mc.	149,73	74,86
Frazione di Roncajette	€/mc.	128,35	64,17

<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile DA URBANIZZARE ad uso attività produttive e commerciali – anno 2008</b>			
<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>	<i>Valore area con strumento urbanistico adottato</i>
Frazione di Roncaglia attività produttive zona D1 artigianale industriale	€/mq.	131,55	65,78
Frazione di Roncaglia attività produttive zona D2 commerciale	€/mc.	92,52	46,26
Capoluogo attività produttive zona D2 commerciale	€/mc.	80,18	40,09
Capoluogo attività produttive zona D2/A commerciale	€/mq.	131,55	65,78
Frazione di Roncajette attività produttive zona D1 artigianale-commerciale	€/mq.	115,51	57,75

<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI – Valore venale di un'area edificabile URBANIZZATA anno 2008</b>			
<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>	<i>Valore area con strumento urbanistico adottato</i>
Frazione di Roncaglia	€/mc.	213,91	106,95
Capoluogo	€/mc.	192,51	96,26
Frazione di Rio	€/mc.	181,81	90,91
Frazione di Roncajette	€/mc.	160,43	80,21

<b>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – Valore venale di un'area edificabile URBANIZZATA ad uso attività produttive e commerciali – anno 2008</b>			
<i>Zona territoriale</i>		<i>Valore area</i>	<i>Valore area con strumento urbanistico adottato</i>
Frazione di Roncaglia attività produttive zona D1 artigianale industriale	€/mq.	163,64	81,82
Frazione di Roncaglia attività produttive zona D2 commerciale	€/mc.	123,36	61,68
Capoluogo attività produttive zona D2 commerciale	€/mc.	111,02	55,51
Frazione di Roncajette attività produttive zona D1 artigianale-commerciale	€/mq.	147,59	73,79

---

**Oggetto: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI AREE FABBRICABILI.  
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AL 1 GENNAIO DELL'ANNO DI IMPOSIZIONE DELLE AREE FABBRICABILI.**

---

**PARERI, RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. APPROVATO CON D.LGS. 18.08.2000, N. 267, SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.**

Il sottoscritto BETTIO ROBERTO, Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime **parere Favorevole** in merito alla **regolarità tecnica** sulla proposta di deliberazione.

*16-04-2008*

Il Responsabile del Servizio  
F.to BETTIO ROBERTO

**Visto:** la proposta di deliberazione non presenta aspetti contabili.

*16-04-2008*

Il Responsabile del Servizio Finanziario  
F.to QUESTORI LUCIO